Gesetz v. 23. Juni 1853, betr. die Beseitigung der bei Liegenschafts-Veräusserungen u. insb. bei der Zerstückelung von Bauerngütern vorkommenden Missbräuche. Stuttg. 1853.

Bei uns ist erschienen und in allen Württembergischen Buchhandlungen zu erhalten:

Alphabetisch-systematisches
Sach-Register
über das
Regierungs-Blatt
für das
Königreich Württemberg
von **1806** bis einschließlich **1850**, nebst dem Ergänzungsband.

Gr. 8. Geheftet. Subscriptionspreis 3 fl. 48 kr.

Dieses Sachregister ist eine durch die reichhaltige Gesetzgebung seit 1836 nothwendig gewordene neue Bearbeitung des besonders bei den Gesetzeskundigen so bekannten und beliebten „Holzinger'schen", und umfaßt nicht nur alle seit dem Jahre 1806 in dem Regierungsblatte erschienenen Gesetze, Verordnungen und Verfügungen, sondern auch die Generalrescripte, Edicte, Ordnungen, die Normalien in dem Ergänzungsbande zum Regierungsblatt, die in dem Reichs-Gesetzblatt verkündeten Reichsgesetze und Verordnungen, und die im Staatsanzeiger von 1850 erschienenen Verfügungen, sofern letztere eine nicht blos vorübergehende Geltung haben.

Zugleich bildet dasselbe aber auch ein ausführliches und vollständiges Sachregister zu dem bei uns erschienenen „Regierungsblatte im Auszuge", da, neben den Verweisungen auf die amtliche Ausgabe, stets auch die Seitenzahlen unserer Handausgabe, und zwar zur leichteren Unterscheidung mit kleineren Ziffern, angegeben sind.

Da die älteren Bestimmungen durch die neuere Gesetzgebung vielfache Aenderungen erlitten haben, so ist das ungültig Gewordene im Sachregister durch Klammern bezeichnet worden.

Die größere Vollständigkeit dieser, bis auf die letzte Zeit nachgetragenen, neuen Ausgabe des Holzinger'schen Sachregisters gegenüber den anderen zum Regierungsblatt vorhandenen Registern geht schon aus dessen weit größerem Umfange hervor, indem dasselbe 46¼ Bogen in großem Medianformate und compressem Drucke enthält. Diesem bedeutend größern Umfange entsprechend mußte der Natur der Sache nach auch der Preis höher als bei den andern höchst lückenhaften Registern gestellt werden, der jedoch bei dieser großen Bogenzahl mit 3 fl. 48 kr. stets noch sehr billig ist.

Alle Staats-, Kirchen- und Gemeinde-Beamte, Rechtsconsulenten, überhaupt Jeden, der öfters in den Fall kommt, das Regierungsblatt zu benützen, machen wir auf dieses, nachdem nun das Regierungsblatt auf 47 Bände angeschwollen ist, zu dessen Gebrauch fast unentbehrliche Repertorium aufmerksam. Namentlich erlauben wir uns den Herren Oberbeamten die Anschaffung für die sämmtlichen Gemeindevorstände ihres Bezirks, für welche dieses Sachregister ganz besonders ein Bedürfniß seyn dürfte, angelegentlich zu empfehlen, und werden bei Partiebestellungen für die Gemeinden eines Oberamtsbezirks auf zehn Exemplare

das eilfte als **Frei-Exemplar**

beigeben. Ebenso wird auch Andern, die größere Partien beziehen und den

Gesetz

vom

23. Juni 1853,

betreffend

die Beseitigung der bei Liegenschafts-Veräußerungen und insbesondere bei der Zerstücklung von Bauerngütern vorkommenden Mißbräuche,

mit

umfassenden Erläuterungen und Formularien, sowie einer Anweisung zum Verfahren der Gemeinderäthe bei Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses über Kauf- und Tauschverträge von Liegenschaften.

Handausgabe

mit

ausführlichem alphabetischem Sachregister

für

Ortsbehörden und Privatpersonen

herausgegeben

von

H. A. Fecht,
Oberamtsrichter in Backnang.





Stuttgart.
Verlag der J. B. Metzler'schen Buchhandlung.
1853.

Vorwort.

Gegenwärtiges Schriftchen war zunächst zu Belehrung der Ortsvorsteher des Gerichtsbezirks Backnang bestimmt. Eine an mich ergangene Aufforderung veranlaßte mich jedoch, dasselbe zur Verbreitung in weiteren Kreisen in Druck zu geben. Ich bitte daher um nachsichtige Aufnahme, indem das Werkchen zunächst blos den ebenangegebenen Zweck hatte, und keineswegs eine wissenschaftliche Abhandlung seyn soll.

Die von mir gegebenen Erläuterungen stützen sich hauptsächlich auf die Motive zu dem Entwurf des Gesetzes auf die Commissionsberichte und auf die Verhandlungen der Kammer der Abgeordneten. Die Gründe für die von mir niedergelegten Ansichten habe ich in das Schriftchen einzig und allein darum nicht aufgenommen, weil dasselbe durch deren Aufnahme zu stark und dadurch der Anschaffungs-Preis über meine Absicht erhöht worden wäre.

Backnang, im August 1853.

H. A. Fecht.

Inhalts-Uebersicht.

		Seite
Art. 1.	Schriftlichkeit des Vertrags	5— 9
Art. 2.	Erfordernisse der Vertragsurkunde	9—12
Art. 3.	Eintritt Dritter in den Vertrag	12—13
Art. 4.	Liegenschafts-Versteigerungen	13—16
Art. 5.	Verbotene Uebereinkunft zwischen Verkäufer und Käufer	16—17
Art. 6.	Beschränkung des Verkaufs von Grundstücken, die mehr als zehn Morgen halten	17—18
Art. 7.	Beurkundung des Kaufvertrags und Ausfolgung der Vertragsurkunde	18—22
Art. 8.	Reurecht	22—24
Art. 9.	Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses	24—26
Art. 10.	Unerlaubte Anbedingung von Nebenkosten	26—27
Art. 11.	Bedingungen des Wiederverkaufs von Liegenschaften	27—29
Art. 12.	Verbotene Stückverkäufe	29—30
Art. 13.	Strafbestimmungen gegen die das Gesetz übertretenden Contrahenten	30—32
Art. 14.	Einleitung der Untersuchung von Amtswegen	32
Art. 15.	Strafbestimmungen gegen amtliche Personen	32—33
Art. 16.	Zeitpunkt des Eintritts der Wirksamkeit des Gesetzes	33—34
Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses		35—66
Formularien		67—80
Alphabetisches Sachregister		81—83

Gesetz,

betreffend

die Beseitigung der bei Liegenschafts-Veräußerungen und insbesondere bei der Zerstücklung von Bauerngütern vorkommenden Mißbräuche.

(Reg.-Blatt vom 1. Juli 1853, Nro. 21, S. 243—248.)

Wilhelm,

von Gottes Gnaden König von Württemberg.

Zu Beseitigung der bei Liegenschafts-Veräußerungen und insbesondere bei der Zerstücklung von Bauerngütern vorkommenden Mißbräuche verordnen und verfügen Wir, nach Anhörung Unseres Geheimen-Rathes und mit Zustimmung Unserer getreuen Stände, wie folgt:

Art. 1.

Alle Kauf- und Tauschverträge, welche Gebäude oder Grundstücke zum Gegenstand haben, sind nichtig, wenn sie nicht schriftlich abgefaßt und von den Contrahenten oder ihren Bevollmächtigten unterzeichnet sind.

Dieß gilt auch von allen auf einen solchen Vertrag sich beziehenden Nebenberedungen.

Nach bisherigem württembergischem Rechte war der Kaufvertrag über Liegenschaften gültig, sobald Verkäufer und Käufer übereingekommen waren, daß der erstere dem letztern ein oder mehrere bestimmte Grundstücke oder Gebäude gegen eine bestimmte Summe

als Eigenthum überlasse. Mit der Einwilligung beider Theile über Gegenstand und Preis des Kaufs war dieser selbst abgeschlossen und gültig; es bedurfte der schriftlichen Abfassung des Vertrags nicht, und diese geschah nur zum Zweck des Beweises. Von der Uebereinkunft an konnte man, wenn von dem Reurecht nicht Gebrauch gemacht, oder auf dieses verzichtet wurde, auf Erfüllung des Kaufs klagen, und sowohl der Eintrag in das Kaufbuch als auch die Ertheilung des gemeinderäthlichen Erkenntnisses geschah nicht zum Zweck der Erreichung der Gültigkeit, sondern aus rechtspolizeilichen und öffentlich rechtlichen Rücksichten.

Nach dem Gesetze vom 23. Juni 1853 ist der Kaufvertrag über Liegenschaften, soweit er nur auf mündlicher Uebereinkunft beruht, nichtig; er wird erst dann gültig und klagbar, wenn

1) der Vertrag schriftlich abgefaßt und
2) von beiden Vertragenden oder ihren Bevollmächtigten unterzeichnet ist.

Beide Erfordernisse müssen nebeneinander und vollständig vorhanden seyn; ist der Vertrag mangelhaft (vgl. Art. 2), oder fehlt die Unterzeichnung ganz oder nur von Einem der Vertragenden, so ist der Vertrag nichtig. Diese Bestimmung des Gesetzes kann dadurch nicht umgangen werden, daß die Parthieen auf schriftliche Abfassung des Vertrags verzichten, oder anstatt derselben ein Aufgeld (Haftpfenning) festsetzen, oder daß sie die Abfassung des Vertrags bis zum Eintrag in das Kaufbuch oder zum gerichtlichen Erkenntniß aufschieben, solchen aber von der mündlichen Uebereinkunft an als gültig anerkennen wollen. Selbst wenn ein Vertrag unmittelbar nach Abschluß der Uebereinkunft noch vor der schriftlichen Abfassung und vor der Unterzeichnung durch Uebergabe des Kaufgegenstandes vollzogen wird, ist er nichtig und erlangt erst nach erfolgter Abfassung und Unterschrift Gültigkeit; in gleicher Weise ist der Vertrag nichtig, wenn ohne dessen Abfassung und Unterzeichnung der Kaufpreis vom Käufer bezahlt oder vom Käufer mit dem einstweilen übergebenen Kaufsgegenstand eine Veränderung vorgenommen ist.

Artikel 1. ist jedoch nicht so zu verstehen, als ob unter allen Umständen vor dem Eintrag des Vertrags in das Kaufbuch schon ein schriftlicher Privatvertrag abgeschlossen werden müsse, es ist vielmehr vollkommen hinreichend, wenn die beiden Vertragenden, nachdem sie den Vertrag mündlich abgeschlossen, vor der Ortsbehörde erscheinen, durch diese denselben in der im Gesetz vorgeschriebenen Form in das

Kaufbuch eintragen lassen und dieses unterzeichnen. Hiemit ist das Gesetz erfüllt, und von dem Augenblick der geschehenen Unterzeichnung an ist der Vertrag gültig.

Wird der Vertrag durch Bevollmächtigte abgeschlossen und unterzeichnet, so ist es sehr räthlich, daß sich beide Theile eine schriftliche Vollmacht vor Unterzeichnung des Vertrags gegenseitig vorzeigen lassen, damit sich jeder Theil überzeugen kann, daß der Bevollmächtigte den Auftrag zu kaufen oder zu verkaufen oder zu tauschen hat, und daß er innerhalb desselben ohne Ueberschreitung handelte; zweckdienlich dürfte es seyn, wenn diese Vollmachten im Original oder in beglaubigter Abschrift dem Kaufvertrag angeschlossen würden.

Unter Nebenberedungen versteht man jede Vertragsbestimmung, welche nicht auf einen wesentlichen Bestandtheil des Vertrages Bezug hat; wesentliche Bestandtheile des Kaufvertrags sind der verkaufte Gegenstand und der Kaufpreis, sowie die genaue Bezeichnung derjenigen Personen, welche den Vertrag abschließen, alle übrigen Bestandtheile des Vertrags sind Nebenberedungen. Nach bisherigem Rechte wurde, wenn selbst beim Vorliegen eines schriftlichen Vertrags eine Parthie eine nicht in demselben enthaltene Nebenberedung behauptete, auf dieses Vorbringen eingegangen, und sie zum Beweis desselben zugelassen. Dadurch, daß eine Parthie behaupten konnte, es sey zwar der Vertrag so, wie geschehen, niedergeschrieben, aber nicht so abgeschlossen, vielmehr diese oder jene Bedingung, von welcher der Vertrag auch nicht ein Wort enthält, hinzugefügt worden, war der Chikane Thür und Thor geöffnet, dieser Mißstand ist nun durch das Gesetz gehoben, indem dasselbe vorschreibt, daß jede Nebenberedung, welche nicht in dem schriftlichen Vertrage stehe, nichtig sey, selbst wenn eine solche ausdrücklich verabredet worden wäre. Beim Verkauf von Gebäuden kam z. B. sehr häufig die mündliche in Urkunden nicht aufgenommene Verabredung vor, daß der Verkäufer das ganze Gebäude oder einen Theil desselben bis zu einem gewissen Zeitpunkte noch benützen dürfe. Eine solche Verabredung ist fortan nichtig, wenn sie nicht in der Vertragsurkunde enthalten ist. Ebenso häufig kam es beim Verkauf von Liegenschaften vor, daß der Verkäufer den Käufer, um ihn über die Zweifel, welche derselbe für Einhaltung der festgesetzten Zahlungsbedingungen hegte, zu beruhigen, die mündliche Zusage ertheilte, den Rest des Kaufschillings stehen zu lassen, wenn die ersten Termine und Zinse abgerichtet werden, obwohl der Kaufvertrag selbst

andere genau bestimmte Zahlungstermine enthielt. Von einer solchen Nebenberedung gilt dasselbe, was oben gesagt wurde.

Daß die Nebenberedungen in die erste Vertragsurkunde aufgenommen werden, ist nicht erforderlich, nur müssen dieselben, wenn sie Gültigkeit haben sollen, und in der ersten Urkunde nicht enthalten sind, später in eine besondere Vertragsurkunde zusammengefaßt werden. Wenn z. B. ein Verkäufer, nachdem die ersten Termine des Kaufschillings abgerichtet sind, den Rest des Kaufschillings fernerhin anborgen will, und die erste Vertragsurkunde hierüber nichts enthält, so ist dann hierüber jedenfalls eine besondere Vertragsurkunde zu errichten, mag diese Nebenberedung von Anfang an oder erst später getroffen worden seyn. Eine solche nachträgliche Urkunde über eine Nebenberedung kann zu jeder Zeit errichtet werden.

Der Tauschvertrag wurde nach bisherigem württembergischen Rechte dadurch abgeschlossen, daß Jemand mit einem Andern dahin mündlich oder schriftlich übereinkam, daß er ihm das Eigenthum in einer Sache übertrage, damit dieser ihm dagegen das Eigenthum einer andern Sache gebe. Klagbar wurde jedoch der Tauschvertrag durch diese mündliche Uebereinkunft noch nicht, sondern es konnte jeder Theil frei wieder zurücktreten, und der Klage auf Erfüllung die Einrede der Reue entgegensetzen; wenn aber Ein Contrahent den Vertrag erfüllt hatte, so konnte er den andern ebenfalls auf Erfüllung belangen. Die Einrede der Reue fiel in gewissen Fällen weg, diese hier anzuführen, ist jedoch nicht am Platze.

Nach dem neuen Rechte ist der Tauschvertrag nichtig, wenn er nicht gleich dem Kaufvertrage schriftlich abgefaßt, und von beiden Vertragenden oder deren Bevollmächtigten unterzeichnet ist. Alles, was über die Schriftlichkeit bei dem Kaufvertrage oben gesagt ist, gilt auch bei dem Tauschvertrag. Wesentliche Bestandtheile des Tauschvertrages sind die gegenseitig gegebenen Gegenstände, sowie die genaue Bezeichnung der Vertragenden; alle übrigen Verabredungen sind Nebenberedungen, welche, wenn sie gültig seyn sollen, wie beim Kaufvertrag in die Vertragsurkunde oder einen Anhang zu derselben aufgenommen und von beiden Theilen unterzeichnet seyn müssen. Der Tauschvertrag wird auch nach dem neuen Rechte, durch die schriftliche Abfassung allein noch nicht klagbar, vielmehr wird zur Klagbarkeit erfordert:

1) schriftliche Abfassung des Vertrags,
2) geschehene Erfüllung desselben von Seiten dessen, der klagend auftritt.

Der Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 1853 hat, indem er die Schriftlichkeit bei Strafe der Nichtigkeit vorschreibt, im Uebrigen an der Natur des Tauschvertrags, wie sie im Landrecht Th. II, Tit. 20 und 21 bestimmt ist, nichts geändert, sondern nur die Schriftlichkeit als weiteres Erforderniß der Klagbarkeit hinzugefügt, und an deren Mangel die Nichtigkeit des Vertrags geknüpft.

Art. 2.

Die Kaufs- oder Tauschvertrags-Urkunde muß jedenfalls

a) die Namen der Contrahenten,
b) die bestimmte Bezeichnung der Vertragsgegenstände,
c) den Betrag des Kaufschillings, beziehungsweise bei Tauschverträgen des etwaigen Aufgeldes,
d) den Ort und Tag des Vertragsabschlusses

enthalten.

Sind mehrere Personen auf einer Seite bei dem Vertrage betheiligt, so genügt es nicht an dem unbestimmten Beisatze: „und Genossen", „Compagnie" und dergleichen.

Die in diesem Artikel vorgeschriebenen vier Erfordernisse muß jede Kauf- und Tauschvertrags-Urkunde unter allen Umständen enthalten, fehlt auch nur eines derselben ganz oder theilweise, so ist der Vertrag nichtig.

1) Der Name der Contrahenten muß mit dem Familien- und Tauf-Namen bezeichnet werden; hat Jemand mehrere Tauf-Namen, so sollten, um alle Verwechslungen zu vermeiden, sämmtliche beigesetzt werden, obwohl es nach dem Gesetze genügt, wenn derjenige Name beigefügt wird, welchen derselbe im Leben gewöhnlich führt. Das Gesetz verlangt eine so genaue Bezeichnung der Person, daß die Einheit der im Vertrage genannten Contrahenten mit denjenigen, welche als solche auftreten oder bezeichnet werden, aus der Urkunde selbst ermittelt werden kann, und dieser Anforderung des Gesetzes wird gewiß entsprechen, wenn das, was oben angerathen wurde, beobachtet wird. Nur dann, wenn diese Einheit der Person nicht aus der Urkunde selbst, sondern erst durch andere Umstände ermittelt werden kann, müßte

das Rechtsgeschäft als nichtig angesehen werden; es dürfte daher zweckmäßig seyn, wenn Jeder, welcher eine Kauf- oder Tauschvertragsurkunde zu errichten hat, bei der Errichtung prüft, ob die von ihm beabsichtigte Bezeichnung der Partheien zu keinem Zweifel über deren Einheit Veranlassung geben könnte, und in diesem Falle zu Abschneidung jeglichen Streites eine möglichst genaue Bezeichnung der Personen wählt. In dem Wohnort des Verfassers sind z. B. 30 bis 40 Einwohner, welche den gleichen Familiennamen haben, denselben auf gleiche Weise schreiben, das gleiche Gewerbe betreiben, und zum Theil auch die gleichen Taufnamen führen, so daß sie nur durch die von ihnen selbst gewählten Beinamen unterschieden werden können. Treten nun solche Leute bei einem Kauf oder Tausch auf, so wird die Beisetzung ihres Beinamens in der Vertragsurkunde gewiß sehr räthlich seyn. Fehlt bei mehreren Contrahenten auf einer Seite der Namen des einen oder anderen im Vertrage, so ist dieser nur dem gegenüber nichtig, dessen Namen fehlt.

Die Bezeichnung des Wohnorts ist nach dem Gesetze zur Gültigkeit des Vertrags nicht erforderlich, allein aus den eben angeführten Gründen wird dessen Beifügung jedenfalls zweckmäßig erscheinen.

2) Zur Gültigkeit des Vertrags verlangt das Gesetz eine solche Bezeichnung der Vertragsgegenstände, daß aus dieser Bezeichnung dieselben mit Bestimmtheit erkannt werden können, ohne daß es einer in das Einzelnste gehenden Beschreibung bedürfte; hieraus folgt, daß es genügt, wenn beim Verkauf oder Tausch einzelner Gegenstände
   a) die Lage (bei Gebäuden die Straße, bei Grundstücken die Markung und das Gewand),
   b) bei Grundstücken der Flächengehalt, bei Gebäuden die Zahl der Stockwerke, der Nebengebäude und die Benützungsweise, sowie des etwa dabei befindlichen freien Raumes (z. B. ein zweistockiges Wohnhaus mit Hofraum, abgesonderter Waschküche und Stallgebäude),
   c) die nächsten Nebenlieger

in der Vertragsurkunde bezeichnet werden. Wird eine Liegenschaft von größerem Umfange verkauft, so ist zwar eine solche Beschreibung immerhin der sicherste Weg, allein dem Gesetze wird Genüge geleistet, wenn die Liegenschaft allgemein bezeichnet und hinsichtlich der einzelnen Parcellen derselben auf das Güterbuch

ganz genau hingewiesen wird; z. B. J. G. von O. verkauft an E. F. von G. sein Hofgut L. und zwar diejenigen Gebäude und Grundstücke, welche im Güterbuch von M. Band I. Bl. 6—60 speziell beschrieben sind. Die sehr häufig übliche Bezeichnung, „die bisher in seinem Besitz befindlich gewesene Liegenschaft" ist zu allgemein und entspricht daher den Anforderungen des Gesetzes nicht. Will beim Verkauf eines größern Gutes die Liegenschaft in der Vertragsurkunde selbst nicht beschrieben werden, so wird die Anhängung eines beglaubigten Auszugs aus dem Güterbuch an denselben und die Verweisung darauf in der Vertragsurkunde selbst der ebenerwähnten Behandlungsweise jedenfalls vorzuziehen seyn.

3) Der Kaufschilling ist in der Vertragsurkunde nach seinem vollen Betrage anzugeben, denn nur der in der Urkunde selbst enthaltene Betrag wird als der wirkliche angenommen; sollte neben dem Geldbetrag ein Theil des Kaufschillings in einer Naturalleistung bestehen, z. B. in einer Quantität von Früchten, so ist diese natürlich ebenfalls aufzunehmen. Beim Tauschvertrage ist ein etwaiges Aufgeld, bestehe es wirklich in Geld oder Naturalien, im Vertrage ebenfalls anzufügen. Die Zahlungsbedingungen gehören unter die Nebenberedungen.

4) Bei Bezeichnung des Orts des Vertragsabschlusses wird die Angabe der Gemeinde, zu welcher derselbe gehört, unter Umständen auch des Oberamtsbezirks nicht als überflüssig erscheinen, wenn jeder Verwechslung vorgebeugt werden will.

Die Vertragsurkunde selbst kann, Versteigerungen ausgenommen, von Jedermann gefertigt werden.

Wenn mehrere Personen auf einer Seite bei einem Vertrag betheiligt sind, so muß der Name jeder einzelnen Person so, wie zu 1) ausgeführt wurde, in der Vertragsurkunde bezeichnet seyn. Sind mehrere Erben auf der einen oder andern Seite, so müssen sämmtliche Erben, und soweit sie nicht fähig sind, sich selbst zu vertreten, deren gesetzliche Vertreter die Vertragsurkunde unterzeichnen, oder durch Bevollmächtigte unterzeichnen lassen. Ist eine Actiengesellschaft oder eine Handlungs-Firma bei einem Vertrage betheiligt, so wird es genügen, wenn die Vertragsurkunde von derjenigen Person, welche zu Abschließung von derartigen Verträgen nach ihrer Stellung zu der Gesellschaft berechtigt ist, mit den üblichen Gesellschaftsnamen oder deren Firma unterzeichnet wird; hiebei wird jedoch vorausgesetzt, daß vorher schon bestimmt ist, welche

Personen bei der betreffenden Geschäftsgesellschaft betheiligt sind. Bei Executions- und Gantverkäufen unterzeichnet für die verkäuferische Parthie der Güterpfleger. Siehe Formular I bis IV.

Nebenberedungen, welche erst nach dem Abschluß des Hauptvertrags niedergeschrieben werden, müssen die erwähnten vier Erfordernisse nicht enthalten, es genügt vielmehr eine so genaue Beziehung auf den Hauptvertrag, daß über den Zusammenhang mit diesem kein Zweifel entstehen kann. (Siehe Formular V).

Art. 3.

Nur diejenigen, welche in der Vertragsurkunde als Contrahenten genannt sind, können als solche in die öffentlichen Bücher eingetragen werden. Die nachträgliche Nennung weiterer Theilhaber oder eines anderen, als des in der Vertragsurkunde genannten Contrahenten ist nicht zu beachten.

Es kam nicht selten vor, daß ein Käufer bei einem Liegenschaftskauf sich nicht selbst betheiligte, sondern durch einen dritten handeln ließ, ohne daß der Verkäufer seinen wahren Käufer kannte, erst beim Einschreiben des Kaufs in das Kaufbuch trat dann der wahre Käufer hervor; ebenso häufig kam es vor, daß Einer oder Mehrere als Mitkäufer nach dem Vertragsabschluß bei dem Eintrag in die öffentlichen Bücher ohne Wissen und Willen des Verkäufers auftraten. Das neue Gesetz läßt ein solches Verfahren nicht mehr zu. Wird der Ortsbehörde ein schriftlich abgefaßter Vertrag zum Zweck des Eintrags in das Kaufbuch vorgelegt, und es erscheint ein Contrahent und erklärt, nicht er, sondern ein Dritter sey der Käufer, oder es seyen noch eine oder mehrere Personen mit ihm in den Kauf eingetreten, so ist dieses Vorbringen nicht zu beachten, sondern es sind nur diejenigen als die vertragenden Personen in die öffentlichen Bücher einzutragen, welche in der Vertragsurkunde als solche bezeichnet sind. Wenn dagegen beide Contrahenten vor der Ortsbehörde erscheinen, die Vertragsurkunde vorlegen, und dabei erklären, daß der mit ihnen erschienene Dritte für den bisherigen Käufer als solcher, oder neben diesem als Mitkäufer, eintrete, so ist es vollkommen zulässig, daß der Vertrag mit dieser neuen Abänderung in das Kaufbuch eingetragen und unterzeichnet werde. Mit dieser Unterzeichnung ist der frühere Vertrag ungültig und der neu eingetragene

gültig; den neuen in das Kaufbuch eingetragenen Vertrag hat der zurücktretende bisherige Contrahent auch zu unterschreiben. (Siehe Formular VI.)

Art. 4.

Wenn Gebäude oder Grundstücke, welche hinsichtlich des Erkenntnisses über ihre Veräußerung der gemeinderäthlichen Zuständigkeit unterliegen, versteigert werden, so muß die Aufstreichsverhandlung unter Leitung des betreffenden Bezirksnotars, Ortsvorstehers oder Rathschreibers und unter Beiziehung eines Mitglieds des betreffenden Gemeinderaths, auf dem Rathhause, oder, wenn ein solches am Orte des Verkaufs nicht vorhanden ist, in dem für die Vornahme obrigkeitlicher Verhandlungen sonst bestimmten Locale vor sich gehen. Sie darf nur zur Tageszeit und nicht an Sonn- oder Festtagen stattfinden.

Die Zusicherung von Geld oder Geldeswerth an diejenigen, welche sich bei der Aufstreichsverhandlung betheiligen, ist verboten, ebenso die Verabreichung von Speisen und Getränken in dem Versteigerungslocale und in den benachbarten Gelassen unmittelbar vor und während der Aufstreichsverhandlung.

Wird eine dieser Vorschriften übertreten, so ist der Käufer an den Vertrag in so lange nicht gebunden, als nicht der letztere gerichtlich bestätigt worden ist.

Bisher konnten die Versteigerungen von Liegenschaften, welche Privatpersonen veranstalteten, durch diese ohne obrigkeitliche Mitwirkung zu jeder Zeit und an jedem Ort ohne irgend eine Beschränkung vorgenommen werden; die unzähligen hiebei entstandenen Mißbräuche mit ihrem höchst nachtheiligen Einflusse auf den Volkswohlstand haben zu den Bestimmungen des neuen Gesetzes Veranlassung gegeben. Bei allen Versteigerungen von Gebäuden oder Grundstücken, welche nicht exemt sind, bei deren Veräußerung also der Gemeinderath, in dessen Bezirk sie liegen, und nicht eine höhere Gerichtsstelle das gerichtliche Erkenntniß zu ertheilen hat (siehe unten S. 37 und 38), müssen folgende Vorschriften eingehalten werden,

gleichviel ob Privatpersonen ihre Liegenschaften versteigern, oder ob die Versteigerung eine obrigkeitlich angeordnete ist:

1) Die Versteigerung darf nur zur Tageszeit und nicht an Sonn- oder Festtagen stattfinden. Kann eine Versteigerung vor Einbruch der Nacht nicht beendigt werden, so ist sie zu diesem Zeitpunkt abzubrechen und an einem andern Tage fortzusetzen, da die Fortsetzung einer bei Tag begonnenen Versteigerung zur Nachtzeit nicht gestattet ist; die Vornahme der Versteigerung an Feiertagen ist zwar nicht verboten, allein es sollten die Ortsbehörden darauf hinwirken, daß eine Versteigerung an Feiertagen unterbleibe.

2) Die Aufstreichsverhandlung muß von dem betreffenden Bezirksnotar, oder dem Ortsvorsteher, oder dem Rathsschreiber geleitet, und es muß außerdem noch ein Mitglied des Gemeinderaths des Versteigerungsortes als Urkundsperson beigezogen werden. Privatpersonen, welche Versteigerungen vornehmen lassen, steht es frei, ob sie den Notar des Bezirks, in welchem die Versteigerung stattfindet, oder den Ortsvorsteher oder den Rathsschreiber der betreffenden Gemeinde um die Leitung der Verhandlung angehen wollen. Der Ortsvorsteher ist verbunden, die auf ihn fallende Wahl anzunehmen, der Bezirksnotar und der Rathsschreiber nicht. Anderen obrigkeitlichen Personen, außer den drei genannten, kann die Leitung des Geschäfts nicht übertragen werden, ebensowenig immatrikulirten Notaren. Der die Verhandlung leitende Beamte hat eine Belohnung hiefür anzusprechen, welche bis zum Erscheinen einer speziellen Vorschrift hierüber bei Notaren nach der Vollziehungsverordnung zu dem Not.-Gesetz vom 14. Juni 1843, §. 32—35, bei den Ortsvorstehern und Rathschreibern und Gemeinderäthen nach der K. Verordnung vom 22. Febr. 1841, §. 7, lit. e. §. 10, 11, 13, 14 zu berechnen ist.

3) Die Verkaufsverhandlung muß zunächst auf dem Rathhause, und wo ein besonderes Rathhaus nicht vorhanden ist, in dem von der Gemeinde zu den Verhandlungen des Gemeinderaths u. s. w. gemietheten Locale vorgenommen werden. Werden, wie zuweilen geschieht, die in der Gemeinde vorkommenden Verhandlungen in der Wohnung des Schultheißen vorgenommen, so ist die Verkaufsverhandlung ebenfalls dort vorzunehmen. Findet die Versteigerung auf einer Parzelle statt, in welcher ein Gemeinderathszimmer nicht ist, so ist solche in

der Wohnung des Anwalts vorzunehmen. Wenn, wie häufig der Fall ist, das Gemeinderathszimmer sich in einem Wirthshause befindet, so muß die Versteigerung in diesem Zimmer begonnen, fortgeführt und beendigt werden, denn es ist gesetzlich ganz unzulässig, daß die Verhandlung nur im Gemeinderathszimmer begonnen, z. B. der Eingang des Verkaufsprotokolls verlesen, und nur dort geschlossen, z. B. das Protokoll dort unterzeichnet, die Versteigerung selbst aber in dem Wirthschaftslokal vorgenommen werde.

4) Es kam früher, namentlich bei Güterhändlern, häufig vor, daß Leute, welche sich an dem Verkauf betheiligten, keineswegs die Absicht hatten, zu kaufen, sondern von den Verkäufern gegen Belohnung an Geld, Speise und Getränke rc. zum Aufschlagen angestellt waren, um einen besonders hohen Kaufpreis zu erzielen. Nach dem neuen Gesetze ist es verboten, Personen, welche sich am Aufstreich betheiligen, Geld oder Geldeswerth zu geben oder auch nur zu versprechen. Unter Geldeswerth ist Alles zu verstehen, was irgend einen pekuniären Vortheil für die betreffende Person hat, namentlich auch das Versprechen des Verkäufers, im Fall des Verbleibens des Grundstücks einen Theil des angebotenen Kaufpreises nachzulassen.

5) Jede Verabreichung von Speisen und Getränken in dem Versteigerungslokal und in den benachbarten Gelassen unmittelbar vor und während der Aufstreichsverhandlung ist unbedingt verboten, mögen Speisen und Getränke unentgeldlich oder gegen Bezahlung, mögen sie vom Verkäufer, Hausbesitzer oder sonst irgend einer Person verabreicht werden. Unter benachbarten Gelassen sind diejenigen zu verstehen, in welche man von dem Versteigerungslokal aus unmittelbar gelangen und in welchen man Speisen und Getränke genießen kann, ohne sich aus dem Lokal bleibend zu entfernen. Geschieht die Versteigerung auf dem Rathhause oder in dem Gemeinderathszimmer, in der Wohnung des Schultheißen oder Anwalts, so ist natürlich die Abgabe von Speisen und Getränken zu jeder Zeit unstatthaft. Das Gesetz hat nur den Fall im Auge, wo die Versteigerung in einem Wirthschaftsgebäude, sey es, weil das Rathszimmer in demselben ist, oder weil am Verkaufsort kein anderes öffentliches Lokal sich findet, vorgenommen werden muß, und in

diesem Falle ist die Abgabe von Speisen und Getränken zwar nicht ganz unstatthaft, aber auf Zeit und Räumlichkeiten beschränkt. Die Uebertretung einer dieser Vorschriften macht den Kauf nicht an sich nichtig, aber sie berechtigt Jeden, welcher bei der betreffenden Versteigerung ein Gebäude oder Grundstück angekauft hat, den Vertrag anzufechten, und entbindet ihn, im Fall er den Beweis der Uebertretung liefert, von der Erfüllung des Vertrags; er kann jedoch den Vertrag nur so lange anfechten, als das gerichtliche Erkenntniß nicht ertheilt ist; ist dieses erfolgt, ohne daß er seine Ansprüche auf Entbindung von der Erfüllung im Wege der Klage oder Einrede geltend gemacht hat, so kann er die Erfüllung aus dem Grunde der Uebertretung dieser Gesetzesvorschriften nicht mehr verweigern. Die Uebertretung dieser Vorschrift zieht für diejenigen Betheiligten, welchen hiebei eine Versäumniß zur Last fällt, Geldstrafe bis zu fünfzig Gulden und nach Umständen zugleich Gefängnißstrafe bis zu vierzehen Tagen nach sich. Art. 13.

Die Versteigerungsprotokolle müssen die in Art. 2 vorgeschriebenen Erfordernisse enthalten; ist dieß der Fall, so können die bisherigen Formulare beibehalten werden. Am Schlusse der Aufzählung der Bedingungen sollte dann beigesetzt werden:

„Es kauft um den beigesetzten Kaufschilling die nach„benannten Gebäude und Grundstücke:“

Hierauf folgt dann das Protokoll über die Versteigerung selbst wie bisher; jeder Käufer und auch der Verkäufer hat dasselbe zu unterschreiben. Am Eingang des Protokolls sind die die Versteigerung leitenden Beamten und die Urkundspersonen als anwesend aufzuführen. Hat die vorgesetzte Bezirksstelle einen Executions-Commissär aufgestellt, so ist dieser bei der Versteigerung als Stellvertreter des Schultheißen zu betrachten. (Siehe Formular V.)

Art. 5.

Bei allen Verkäufen von Liegenschaften ist eine Uebereinkunft dahin:

a) daß der Verkäufer für einen bestimmten Erlös aus dem Kaufsgegenstand Garantie leiste, oder

b) daß sich der Verkäufer gefallen lassen müsse, auf die bei dem Wiederverkauf zu bedingenden Kauf-

schillingsziele für die ganze Kaufschillingsforderung oder für einen Theil derselben verwiesen zu werden, oder

c) daß der Verkäufer eines oder mehrere Stücke von den Verkaufsgegenständen um einen bestimmten Preis wieder an Zahlungsstatt zurücknehmen müsse, wenn sie nicht verkauft werden können,

unstatthaft und unverbindlich.

In diesem Artikel sind solche Vertragsbestimmungen als unstatthaft und unverbindlich bezeichnet, welche die Güterhändler bei ihrem verderblichen Handwerke zu machen ganz besonders geneigt waren, um die Verträge so zu gestalten, daß sie ihrem Vortheile möglichst entsprechen. Die hier hervorgehobenen Vertragsbestimmungen sind unbedingt ungültig, und es kann keinem Zweifel unterliegen, daß die Gemeindebehörden berechtigt sind, die Aufnahme solcher unstatthaften Verabredungen in die öffentlichen Bücher zu verweigern.

Der Kaufvertrag selbst wird durch Beifügung einer solchen ungesetzlichen Verabredung nicht ungültig.

Im Uebertretungsfall kommen die oben schon erwähnten Strafbestimmungen des Art. 13 zur Anwendung.

Art. 6.

Wenn ein oder mehrere Grundstücke im Flächengehalte von wenigstens zehen Morgen aus Einer Hand verkauft werden, so gelten neben den Bestimmungen der voranstehenden Art. 1—5 die in den nachfolgenden Art. 7 bis 10 enthaltenen besonderen Vorschriften.

Eine Ausnahme findet blos statt, wenn der Verkauf im Exekutionswege erfolgt, in welchem Falle es bei den Bestimmungen des Exekutionsgesetzes sein Bewenden hat.

Auf den Tausch findet dieser Artikel keine Anwendung.

Die im Art. 7—10 enthaltenen besonderen Vorschriften finden keine Anwendung:

1) auf den Verkauf von Gebäuden überhaupt und ohne Beschränkung;

2) auf den Verkauf von einem oder mehreren Grundstücken aus

Einer Hand, welche den Flächengehalt von 10 Morgen nicht erreichen;

3) auf den Verkauf von einem oder mehreren 10 Morgen und darüber haltenden Grundstücken, wenn der Verkauf nicht aus Einer Hand erfolgt, z. B. wenn mehrere Grundeigenthümer ihr getrenntes Eigenthum, das nicht bei jedem 10 Morgen beträgt, gleichzeitig verkaufen.

4) auf die Verkäufe im Exekutionswege, zu welchen natürlich auch die Verkäufe in Gantsachen gehören.

Als Verkauf aus Einer Hand ist, außer dem Verkauf durch Einen Alleineigenthümer, anzusehen der Verkauf durch

a) den Staat,

b) die Korporationen, Stiftungen, Fideicommiß-Verwaltungen und andere juristische Personen,

c) die Fabrik-, Handels- und Landwirthschafts-Gesellschaften,

d) die Verlassenschaftsmassen vor erfolgter Theilung,

e) mehrere Personen überhaupt, welche die zu verkaufende Liegenschaft zu irgend einem Zweck in ungetheilter Gemeinschaft besitzen.

Die exemten Güter sind von den Beschränkungen der Art. 7—10 nicht ausgenommen, denn das Gesetz gestattet in Art. 6 Abs. 2 einzig und allein den Exekutionsverkäufen eine Ausnahme.

Art. 7—10 finden jedenfalls auch dann Anwendung, wenn aus Einer Hand wenigstens 10 Morgen Grundeigenthum zum Verkaufe ausgeboten werden, und an den Einen dieses und an den Andern jenes Stück in einer und derselben Verhandlung verkauft wird, denn das Gesetz spricht vom Verkauf eines solchen Flächengehaltes aus Einer Hand, nicht vom Ankauf durch Eine Hand. Werden aber 10 Morgen in verschiedenen Zeitabschnitten, also ein Stück heute, das andere nach einigen Tagen in abgesonderten Verhandlungen ohne die Absicht des Verkäufers, den Art. 11 des Gesetzes zu umgehen (vgl. Art. 12, Abs. 2), an eine oder verschiedene Personen verkauft, so besteht jeder dieser einzelnen Verträge für sich, und der eine hat auf den andern keinen rechtlichen Einfluß, es kommen also dann Art. 7—10 nicht zur Anwendung.

Art. 7.

Die nach Art. 1 und 2 auszufertigende Vertragsurkunde muß von dem betreffenden Bezirksnotar, Orts-

vorsteher oder Rathsschreiber, und im Versteigerungsfalle von dem beigezogenen Gemeinderathsmitgliede (Art. 4) unter der Beurkundung mit unterzeichnet werden, daß beide Theile den Inhalt derselben auf Vorlesen als richtig anerkannt haben.

Von der auf solche Art beglaubigten Urkunde ist jedem der contrahirenden Theile ein Exemplar, sey es in der Originalausfertigung, sey es in beglaubigter Abschrift, auszufolgen und eine das Datum des Empfangs bezeichnende Bescheinigung für diese Ausfolge zu den Acten der für die Erkennung über die Veräußerung zuständigen Behörde zu bringen.

Bei Verkäufen, welche nach der Ausführung zu dem vorigen Artikel nicht unter Art. 7—10 fallen, ist außer der Unterzeichnung der Vertragsurkunden und deren Uebergabe zur Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses an die Ortsbehörde von den Parthieen weiter nichts zu beobachten, bei den unter die genannten Gesetzesstellen fallenden Verkäufen aber sind noch weitere Vorschriften einzuhalten:

I. Beglaubigung der Vertragsurkunde.

Diese kann nur durch den Bezirksnotar, Schultheißen oder Rathsschreiber geschehen, immatrikulirte Notare sind hievon ausgeschlossen. Hiebei kann eine verschiedene Verfahrungsweise angewendet werden:

1) Wird der Kaufvertrag von dem Bezirksnotar, Ortsvorsteher oder Rathsschreiber vom Anfang an schriftlich zu Papier gebracht, so hat der betreffende Verfasser nur noch der Unterschrift der Contrahenten beizufügen:

„vorstehenden Vertrag beurkundet mit dem Anfügen, daß „der Vertrag heute vor ihm errichtet worden und beide „Theile den Inhalt desselben auf Vorlesen als richtig an„erkannt haben.

Gerichts- (Amts-) Notar (Schultheiß, Rathsschreiber) von

2) Ist der Vertrag nicht von einer dieser drei obrigkeitlichen Personen abgefaßt worden, so haben beide Theile ungesäumt den Vertrag einem dieser Beamten persönlich vorzulegen, dieser hat sofort den Parthieen die Vertragsurkunde nach ihrem vollen Umfange

vorzulesen und sie zu befragen, ob sie denselben als richtig anerkennen; erfolgt das Anerkenntniß von beiden Seit.n, so ist unter denselben von dem Beamten zu setzen:

der Unterzeichnete beurkundet, daß er vorstehenden Vertrag heute dem Käufer und Verkäufer vorgelesen, und daß hierauf beide Theile denselben als richtig anerkannt haben.

A..... den

Gerichts- (Amts-) Notar (Schultheiß, Rathsschreiber) von

Ort und Tag der Beglaubigung muß jedenfalls beigefügt werden.

3) Wird eine besondere Vertragsurkunde nicht errichtet, sondern lassen die Parthieen sogleich nach getroffener Uebereinkunft den Kauf in das Kaufbuch eintragen, so hat der Rathsschreiber die zu Ziff. 1 angeführte Beurkundung in demselben beizufügen und in jedem Falle speziell zu unterzeichnen.

4) Geschieht der Verkauf in einer Versteigerung, so hat die Beurkundung am Schlusse des Protokolls, in welchem am Eingange der leitende Beamte und die Urkundsperson mit Namen und Stand als anwesend aufzuführen sind, durch den die Versteigerung leitenden Notar oder Schultheißen oder Rathsschreiber und den als Urkundsperson beigezogenen Gemeinderath folgendermaßen zu geschehen:

„die Unterzeichneten beurkunden, daß vorstehendes Versteigerungs-Protokoll dem Verkäufer und jedem einzelnen „Käufer nach seinem ganzen Inhalte vorgelesen und von „diesen Personen als richtig anerkannt worden ist.

A..... den

Gerichts- (Amts-) Notar (Schultheiß, Rathsschreiber) von

Gemeinderath.

(Formular V.)

Sind von den Kaufverträgen oder Protokollen mehrere Exemplare im Original ausgefertigt worden, so ist eine solche Beurkundung auf jedes Exemplar ebenfalls im Original zu setzen.

II. Ausfolgung der Urkunde an die Parthieen und Ausstellung einer Bescheinigung hierüber.

Ist der Kaufvertrag auf diese Weise beurkundet, so hat der beurkundende Beamte dem Käufer und Verkäufer je ein Originalexemplar oder eine beglaubigte Abschrift, welche jedenfalls auch die

Beurkundung zu enthalten hat, zuzustellen und für den Empfang eine Bescheinigung ausstellen zu lassen. Daß die Ausfolgung der Urkunde durch einen der drei genannten Beamten geschehen muß, ist nach den Verhandlungen der zweiten Kammer unzweifelhaft. Werden Originalurkunden ausgefolgt, so wird es angemessen seyn, wenn eine dreifache Ausfertigung stattfindet, wovon ein Exemplar der Ortsbehörde übergeben wird, die beiden andern den Parthieen ausgefolgt werden.

Bei Ausfolgung von beglaubigten Abschriften sollte das Original der Ortsobrigkeit übergeben werden. Die Abschriften selbst können von jeder beliebigen Person gefertigt werden. Die Beglaubigung geschieht durch den Beamten, welcher die Ausfolgung besorgt. Im Falle von Versteigerungen wird die Führung mehrerer Exemplare des Verkaufsprotokolls sehr lästig werden, und daher immer die Ausfolgung von Abschriften zu wählen seyn; es ist dem Verkäufer eine vollständige Abschrift des Verkaufsprotokolls mit der Beurkundung, jedem der Käufer ein Auszug, welcher den Eingang des Protokolls und die Bedingungen vollständig und den — das ihm verkaufte Grundstück — betreffenden Eintrag, namentlich auch den Kaufpreis, und seine Unterschrift, sowie die Unterschrift des Verkäufers und die Beurkundung enthält, zuzustellen.

Das Originalprotokoll ist der Behörde, welche über den Vertrag zu erkennen hat, zu übergeben.

Die Bescheinigung über die Zustellung hat zu enthalten:

1) Ort und Tag der Ausfolgung der Vertragsurkunde,
2) die Bezeichnung der Vertragsurkunde, und zwar
   a) die Namen der Contrahenten,
   b) Zeit und Ort des Vertragsabschlusses,
   c) allgemeine Bezeichnung des Vertragsgegenstandes,
3) die Unterschrift beider Theile oder der Bevollmächtigten derselben.
   (Siehe Formular VII.)

Zu größerer Sicherheit kann die Bescheinigung noch durch den Beamten, welcher die Ausfolgung besorgt, beglaubigt werden. Zeitersparend ist es, wenn die Bescheinigung dem in Händen der Ortsbehörden zurückbleibenden Originalvertrag angehängt wird, in welchem Falle blos auf die Urkunde zu setzen ist:

„eine Abschrift vorstehenden Vertrags (Protokolls) empfangen
„zu haben, bescheint

A..... den

(Folgen die Unterschriften der Contrahenten.)

Bei Versteigerungen kann es genügen, wenn die Bescheinigung anstatt der zu Ziff. 2 ausgehobenen Erfordernisse nur den Namen des Verkäufers und Ort und Zeit der Versteigerung enthält. Diese Bescheinigung ist alsbald derjenigen Behörde, welche zu Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses zuständig ist, bei nicht exemten Gütern dem Gemeinderath, bei exemten dem Kreisgerichtshofe zu übergeben; diese hat dieselben unter den Beilagen des Kaufbuchs aufzubewahren. Wenn über dieselbe Liegenschaft mehrere Versteigerungsverhandlungen erfolgen, so hat die Ausfolgung der Urkunden nur über die letzte genehmigte zu geschehen. (Formular VII.)

Dieser Artikel findet blos Anwendung auf die Haupturkunden, nicht auch auf besondere Urkunden über Nebenberedungen.

Die privatrechtlichen Folgen der Nichtbeachtung der Vorschriften dieses Artikels werden zu Art. 9 ausgeführt; das Gesetz bedroht aber außerdem noch die übertretenden Betheiligten mit einer Geldstrafe bis zu fünfzig Gulden, und nach Umständen zugleich mit Gefängniß bis zu vierzehen Tagen. Art. 13.

Art. 8.

Die gesetzliche Dauer der Reuzeit kann durch Verzicht nur bis auf drei Tage, von dem Empfang der nach Art. 7 auszufolgenden Urkunde an gerechnet, beschränkt werden. Jeder weiter gehende Verzicht auf die Reuzeit ist, Verkäufe von Grundstücken im Wege der Versteigerung ausgenommen, soweit er weiter geht, unzulässig und als nicht beigefügt anzusehen.

Alle Nebenberedungen, wodurch die Ausübung des dreitägigen Reurechtes beseitigt oder erschwert werden soll, insbesondere alle Verpflichtungen, welche ein Contrahent für den Fall, daß er von seinem dreitägigen Reurechte Gebrauch machen würde, besonders übernommen hat, sind ungültig.

Die Ausübung des Reurechts innerhalb der ersten drei Tage zieht auch nicht den Verlust des Haftgeldes, beziehungsweise die doppelte Erstattung desselben nach sich.

Das Landrecht bestimmt in Theil II, Tit. 13, §.: „Da aber die Insinuation ꝛc.", daß binnen vierzehn Tagen jeder der Contrahenten von einem Liegenschaftskauf zurücktreten könne, wenn er die-

sen Kauf bereue, ohne für den Rücktritt einen andern Grund anzuführen als die Reue. An dieser Bestimmung des Landrechts hat das Gesetz vom 23. Juni 1853 nichts geändert.

Nach bisherigem Rechte konnten die Parthieen ohne alle Beschränkung auf die gesetzliche Reuzeit verzichten, hieran hat das Gesetz folgende wesentliche Aenderung getroffen:

1) Auf die Reuzeit nach ihrer vollen Dauer kann verzichtet werden:
   a) bei allen Verkäufen, welche nach der zu Art. 6 gegebenen Erläuterung nicht unter Art. 7—10 fallen und oben speziell aufgeführt sind;
   b) bei allen Verkäufen von Grundstücken, welche im Wege der Versteigerung, gleichviel ob solche von der Obrigkeit angeordnet oder von Privaten veranstaltet ist, abgeschlossen werden, ohne Rücksicht, ob ein Flächengehalt von wenigstens 10 Morgen oder weniger verkauft wird.
2) die Reuzeit kann bei allen übrigen Verkäufen, welche nicht unter Ziff. 1 fallen, durch Verzicht bis auf drei Tage beschränkt werden. Eine solche Beschränkung muß, wie schon zu Art. 1 aufgeführt wurde, unter die Nebenberedungen aufgenommen werden. Verzichten die Parthieen dennoch bei solchen Verkäufen, welche nicht unter Ziff. 1 aufgeführt sind, auf die volle Dauer der Reuzeit, so ist dieser Verzicht nur auf die über drei Tage hinausgehenden eilf Tage der Reuzeit zuläſſig, und haben die Parthieen jedenfalls eine Reuzeit von drei Tagen. Ebensowenig ist es statthaft, daß die Parthieen die Reuzeit auf einen oder zwei Tage beschränken, auch in einem solchen Falle bleibt den Parthieen jedenfalls eine Reuzeit von drei Tagen.

Absatz 2 dieses Artikels bestimmt, daß jede Nebenberedung, welche die Beseitigung oder Erschwerung der Ausübung des dreitägigen Reurechts zum Zweck habe, ungültig sey. Diese Bestimmung ist ganz allgemein, und die hierauf folgende spezielle nur beispielsweise angegeben, die Ungültigkeitserklärung trifft daher jede derartige Nebenberedung, welche Gestalt ihr auch gegeben seyn mag.

Die Reuzeit wird bei Verkäufen, welche unter Art. 7—10 fallen (siehe Erläuterungen zu Art. 5), von der Ausfolgung der Vertragsurkunden an die Contrahenten, bei Verkäufen, welche nicht unter Art. 7—10 fallen, von Unterzeichnung der Vertragsurkunde, bei Exekutionsverkäufen von Unterzeichnung des Verkaufsprotokolls an gerechnet, und zwar nach den Grundsätzen des bürgerlichen (teutschen)

Rechts; hiernach wird der Tag der Ausfolgung, beziehungsweise Unterzeichnung des Vertrags nicht gerechnet, der Lauf der Frist beginnt mit dem nächstfolgenden Tage und wird dieselbe durch die in die Reuzeit fallenden Sonn-, Fest- und Feiertage nicht unterbrochen; die Frist endet mit dem 14ten, beziehungsweise 3ten, oder sonst die Zeit, auf welche das Reurecht beschränkt wurde, abschließenden Tage mit Einbruch der Nacht. Fällt der Ablauf der Frist auf einen Sonn-, Fest- oder (gerichtlichen) Feiertag, so geht dieselbe erst mit dem Ablauf des nächsten Werktags zu Ende.

Nach früherem Rechte verlor derjenige, welcher überhaupt von dem Reurechte Gebrauch machte, das gegebene Haftgeld, beziehungsweise mußte er es verdoppeln; nach jetzigem Rechte darf derjenige, welcher von dem Reurecht binnen drei Tagen Gebrauch macht, das Haftgeld nicht herausgeben, beziehungsweise nicht verdoppeln; hinsichtlich derjenigen, welche nach Ablauf von drei Tagen von dem Recht Gebrauch machen, bleibt es bei der früheren Bestimmung der Herausgabe, beziehungsweise Verdopplung des Haftgeldes.

Art. 9.

Das gemeinderäthliche Erkenntniß darf, die Fälle, wo bei Liegenschafts-Versteigerungen auf die gesetzliche Reuzeit nach ihrer vollen Dauer verzichtet worden ist, ausgenommen, nur, wenn die in Art. 7 vorgeschriebenen Förmlichkeiten vollständig beobachtet sind und nicht früher erfolgen, als nachdem sich der Gemeinderath durch Einsicht der Bescheinigung der Contrahenten für die Ausfolge der Urkunde (Art. 7) davon überzeugt hat, daß von dem Empfang dieser Urkunde an drei Tage abgelaufen sind.

Ist dieser Vorschrift nicht Genüge geschehen, so steht jedem Contrahenten auch nach erfolgtem gerichtlichen Erkenntniß das Recht zu, innerhalb drei Tagen von der ihm hierüber geschehenen Eröffnung an von dem Vertrage zurückzutreten.

Ueber Verkäufe, welche nicht unter Art. 6—10 fallen (vergl. Erläuterung zu Art. 6), kann der Gemeinderath zu jeder Zeit erkennen. Werden bei Verkäufen, welche unter Art. 7—10 fallen, beide in Art. 7 vorgeschriebenen Förmlichkeiten bei einem im Wege

der Versteigernng erfolgten Verkauf von Grundstücken, bei welcher auf die gesetzliche Reuzeit nach ihrer vollen Dauer verzichtet worden ist, oder nur eine derselben nicht beachtet, und der Gemeinderath ertheilt trotz dieser Nichtbeachtung das gerichtliche Erkenntniß, so ist der Vertrag gültig und kann aus dem Grunde dieser Nichtbeachtung nicht angefochten werden.

Ist der Verkauf nicht in einer Versteigerung mit Verzicht auf die volle Reuzeit erfolgt, so darf der Gemeinderath unter allen Umständen erst dann erkennen, wenn er sich überzeugt hat, daß

1) die Beurkundung und
2) die Ausfolgung der Urkunden in vorgeschriebener Form geschehen,
3) über letztere die vom Gesetz verlangte Bescheinigung ausgestellt ist, und
4) von der Ausfolgung der Urkunden und vom Tag der hiefür ausgestellten Bescheinigung an drei Tage abgelaufen sind.

Erkennt der Gemeinderath, ohne daß die so eben ausgehobenen Erforderniſſe vorhanden sind, so kann jeder Contrahent auch nach Ertheilung des gemeinderäthlichen Erkenntnisses innerhalb drei Tagen von dem Zeitpunkt an, wo ihm eröffnet worden, daß der Gemeinderath erkannt hat, von dem Vertrage zurücktreten. Die Frist wird, wie zu Art. 8 ausgeführt wurde, berechnet. Ist die gesetzliche Reuzeit von 14 Tagen bei einem Kaufvertrage nicht abgekürzt, so soll der Gemeinderath, selbst wenn die Erforderniſſe Ziff. 1—3 vorhanden sind, vor Ablauf dieser Frist nicht erkennen; würde derselbe aber gleichwohl schon nach Umlauf von drei Tagen von dem Empfang der Vertragsurkunden an und vor Ablauf der 14tägigen Frist ohne Vorwissen und Zuthun der Parthieen erkennen, so könnte der Vertrag von den Contrahenten innerhalb der Dauer der 14tägigen Reuzeit angefochten werden; wenn aber das gerichtliche Erkenntniß vor Ablauf der nicht abgekürzten 14tägigen Reuzeit, jedoch nach Ablauf von drei Tagen mit Vorwissen oder Zuthun der Contrahenten ertheilt wird, z. B. wenn Beide in das frühere Erkenntniß ausdrücklich eingewilligt, oder wenn sie den Vertrag vor Ablauf der vollen Reuzeit Behufs der Erkenntnißertheilung dem Gemeinderath übergeben, oder bei der Erkenntnißertheilung ohne Widerspruch zu erheben angewohnt haben, so ist der Verkauf vollkommen und unwiderruflich. Das Gleiche gilt, wenn die Frist zwar abgekürzt wird, jedoch auf einen größeren Zeitraum als drei Tage; in diesem Fall ist für die Erkenntnißertheilung, beziehungsweise Ausübung des Reurechts dieser Zeitraum maßgebend. So lange als das Erkenntniß

nicht ertheilt ist, kann natürlich jeder Contrahent von dem Vertrag wegen Nichtbeachtung einer der beiden Vorschriften zurücktreten.

Art. 10.

Außer den gesetzlichen Abgaben und tarifmäßigen Gebühren dürfen den anderen Contrahenten unter keinerlei Namen und Vorwand Nebenkosten, wie z. B. Trinkgeld, Kreuzergeld, Schmusgeld, Provision, Zehrungsaufwand, und dergleichen anbedungen werden.

Sind derlei Zahlungen dennoch geleistet worden, so kann das Gegebene von dem Empfänger zurückgefordert werden.

Dieser Artikel ist nur auf die nach Art. 6 unter Art. 7—10 fallenden Verkäufe anwendbar. Vergl. Art. 6.

Zu den gesetzlichen Abgaben, welche dem andern Contrahenten anbedungen werden dürfen, gehören:

1) die einfachen Accise, da das Gesetz vom 18. Sept. 1852, Art. 3, die Anbedingung der erhöhten Accise (Art. 1, Abs. 2) an den Käufer untersagt (siehe Seite 47—49);
2) der Ablösungsschilling von abgelösten Grundlasten, wenn nämlich der Käufer die Liegenschaft von einer solchen Last frei kaufen will und der Verkäufer sich zu dessen alsbaldiger Abtragung versteht.

Zu den tarifmäßigen Gebühren gehören:

1) die für die Fertigung, Beurkundung und Ausfolgung der Vertragsurkunden oder Versteigerungsprotokolle,
2) das Einschreibgeld des Rathsschreibers,
3) das Erkenngeld,
4) der Weinkauf im gesetzlichen Betrag,
5) die Kosten des Pfandrechtsvorbehalts.

Das bisher üblich gewesene Schlüsselgeld fällt unter die Trinkgelder und ist nicht mehr zulässig.

Hat eine der Partheieen zum Vertragsabschluß einen Unterhändler beigezogen, so hat sie dessen Belohnung selbst zu bestreiten und darf solche in keiner Weise mit dem Kaufvertrag in Verbindung bringen. Wird ein mit Leibgeding belastetes Grundstück verkauft und solcher in ein Geldsurrogat verwandelt, so kann dieses dem andern Contrahenten anbedungen werden.

Neben der Klage auf Rückersatz von bezahlten Nebenkosten sind

die Betheiligten noch mit Geldstrafe bis zu 50 fl. und nach Umständen zugleich mit Gefängniß bis zu 14 Tagen bedroht. (Art. 13.)

Art. 11.

Wer ein oder mehrere Grundstücke, im Flächengehalte von wenigstens zehen Morgen, aus Einer Hand durch einen Kauf- oder Tauschvertrag erwirbt, darf, ehe er diese Liegenschaft nicht wenigstens drei Jahre in Besitz gehabt hat, entweder dieselbe nur im Ganzen oder nicht mehr als den vierten Theil davon verkaufen.

Ausnahmen hievon finden statt:

1) bei denjenigen Grundstücken, welche Jemand als Gläubiger oder als dessen Bürge im Gant oder im Wege der gerichtlichen Exekution lediglich in der Absicht erworben hat, um hiedurch zu möglichst vollständiger Befriedigung einer nicht erst nach der Anzeige der Ueberschuldung durch den Schuldner oder den Gemeinderath, oder nach der Anordnung der Vermögensuntersuchung oder während des Exekutionsverfahrens an sich gebrachten Forderung zu gelangen;
2) wenn der Wiederverkauf von der Exekutionsbehörde angeordnet wurde;
3) bei Abtretung von Grundeigenthum für Staats- oder Körperschaftszwecke;
4) bei Stückveräußerungen Behufs der Theilung eines Gutes zwischen Miterben, so wie bei Abtretung einzelner Grundstücke Seitens der Eltern an ihre Kinder;
5) mit besonderer Genehmigung der Kreisregierung, welche die Erlaubniß dann nicht verweigern wird, wenn der stückweise Wiederverkauf nach der Persönlichkeit und den Verhältnissen des Eigenthümers nicht als eine Handelsspekulation sich darstellt, oder

wenn er nach den besonderen Verhältnissen der Gemeinde als vortheilhaft erscheint.

Vorstehender Artikel handelt davon, zu welcher Zeit und in welchen Theilen Flächengehalte von wenigstens 10 Morgen, welche aus einer Hand erworben wurden, aus dieser wieder zu verkaufen erlaubt ist; derselbe enthält also die Bestimmungen, durch welche vorzugsweise dem Treiben der Güterhändler ein Ende gemacht werden soll, und diese Absicht des Gesetzgebers muß der Auslegung zu Grunde gelegt werden, während Art. 7—9 von den beschränkenden Formalitäten handelt, welchen Verkäufe von wenigstens 10 Morgen aus einer Hand, wenn solche nach Art. 11 vorgenommen werden dürfen, unterliegen, sowie von den Folgen der Nichtbeachtung dieser Förmlichkeiten. Bei Beurtheilung derartiger Verkäufe fragt es sich zunächst, ob die Wiederveräußerung nach Zeit und Umfang erlaubt war (Art. 11), und dann, ob bei dieser Wiederveräußerung die vorgeschriebenen Förmlichkeiten (Art. 7—9) beobachtet wurden.

1) der Wiederverkauf ist unbedingt, zu jeder Zeit, bei jedem Umfange des Verkaufsgegenstandes und zu beliebigen Theilen erlaubt:
   a) bei Gebäuden;
   b) wenn der Verkäufer die zu verkaufenden Grundstücke nicht durch Kauf oder Tausch, z. B. Erbschaft, Schenkung, erworben hat;
   c) wenn der Verkäufer das oder die zu verkaufenden Grundstücke von 10 Morgen und darüber in einzelnen Abschnitten unter 10 Morgen nach und nach durch Kauf oder Tausch, jedoch nicht aus Einer Hand, erworben hat;
   d) wenn das ganze Besitzthum des Verkäufers nicht 10 Morgen erreicht;
   e) bei einem oder mehreren Grundstücken von 10 Morgen und darüber, wenn der Verkauf nicht aus Einer Hand erfolgt. — Was unter Verkauf aus Einer Hand zu verstehen ist, ist zu Art 6 ausgeführt worden.
   f) in den unter Ziff. 1—5 des Art. 11 erwähnten Ausnahmsfällen.

Zu Ziff. 1. Erhält Jemand eine Forderung durch Erbschaft nach Ausbruch des Gants bei dem Schuldner, so steht ihm das hier gestattete Ausnahmsrecht auch noch zu, da das Gesetz diese Erwerbsart nicht unter den letzten Satz der Ziff. 1 stellen will.

Zu Ziffer 2 ist zu bemerken, daß dieser Ausnahmsfall auch dann vorhanden ist, wenn die Exekutionsbehörde dem Schuldner nach Art. 51 des Exekutionsgesetzes einen Termin zum Selbstverkauf bewilligt hat, und der Verkauf innerhalb dieses Termins vollzogen worden ist.

Zu Ziffer 5. Das Gesuch an die Königl. Kreisregierung ist dem betreffenden Oberamt zum Beibericht zu übergeben, und mit gemeinderäthlichen Zeugnissen über dasjenige, auf was das Gesuch gegründet ist, zu belegen.

2) Der Wiederverkauf eines oder mehrerer aus freier Hand im Flächengehalt von wenigstens zehn Morgen durch Kauf oder Tausch erworbener Grundstücke ist vor Ablauf eines dreijährigen Besitzstandes dieser Liegenschaft durch den Verkauf erlaubt, wenn dieser Flächengehalt von wenigstens zehn Morgen nur im Ganzen, also an Eine Hand, oder wenn nur der vierte Theil dieses Flächengehaltes verkauft wird. Z. B. es besitzt Jemand auf diese Weise erworbene 20 Morgen Grundstücke, diese darf er zu jeder beliebigen Zeit im Ganzen, an Eine Hand, verkaufen, ebenso ist ihm gestattet, zu jeder Zeit von diesen Grundstücken fünf Morgen und weniger zu verkaufen. Die übrigen fünfzehn Morgen darf er ebenfalls nur im Ganzen oder zum vierten Theil vor Ablauf eines dreijährigen Besitzes verkaufen.

3) Nachdem der Verkäufer die zu verkaufenden Grundstücke von zehn Morgen und darüber wenigstens drei Jahre im Besitz gehabt, ist der Wiederverkauf in ganz beliebigen Theilen ohne Beschränkung erlaubt.

4) Alle übrigen, nicht hier unter 1 und 2 aufgeführten stückweisen Verkäufe sind verboten.

Die Uebertreter dieses Artikels trifft nach Art. 13 eine Geldstrafe bis zu fünfzig Gulden und nach Umständen zugleich Gefängniß bis zu vierzehn Tagen.

Art. 12.

Verbotene Stückverkäufe sind ungültig und dürfen in die öffentlichen Bücher nicht eingetragen werden.

Diesem Verbot unterliegt auch, wenn Jemand ein solches Gut, blos als Scheinbevollmächtigter des früheren Eigenthümers, in der Wirklichkeit aber für eigene Rechnung,

stückweise verkauft, oder wenn dasselbe von Einem, oder von Mehreren nach Verabredung untereinander, durch abgesonderte Verträge in Abschnitten von weniger als zehen Morgen verkauft wird.

Was unter verbotenen Stückverkäufen zu verstehen ist, ist schon zu Art. 11 gesagt worden. Verbotene Stückverkäufe können auf keine Art und Weise in gültige verwandelt werden, sie sind und bleiben ungültig.

Im zweiten Absatz erklärt dieser Artikel den Stückverkauf eines solchen Guts (Art. 11.) für verboten, wenn der Verkauf durch einen angeblichen Bevollmächtigten des früheren Eigenthümers geschieht, dieser Verkäufer aber in der Wirklichkeit nicht Bevollmächtigter, sondern Verkäufer auf eigene Rechnung ist, wenn er in seinem eigenen Interesse den Verkauf vornimmt.

Der letzte Theil des zweiten Absatzes hat die Wege im Auge, auf welchen der Art. 11 umgangen werden könnte. Der Verkauf eines ganzen Besitzthums von weniger als zehn Morgen Grundstücken ist, wie oben ausgeführt wurde, erlaubt, ohne daß ein dreijähriger Besitz verlangt wird, will aber Einer oder Mehrere nach Verabredung unter einander ein in einem Flächengehalt von zehn Morgen und darüber erworbenes Gut durch abgesonderte Verträge in Gutsabschnitten von weniger als zehn Morgen verkaufen, so sollen solche Stückverkäufe ebenfalls verboten seyn und nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen werden, da das Gesetz bei solchen Gütern nur den Verkauf im Ganzen oder zum vierten Theil gestattet.

Ein solcher verbotener Verkauf ist namentlich dann vorhanden, wenn z. B. vier Personen sich verabreden, eine Liegenschaft von mehr als zehn Morgen zu erwerben, zu Umgehung des Gesetzes jedoch Jeder nur einen Theil unter zehn Morgen ankauft, und so wieder verkauft, oder wenn Mehrere zusammen mehr als zehn Morgen Grundstück ankaufen, diese zum Schein theilen, und dann Jeder seinen Antheil unter zehn Morgen wieder verkauft, einzeln oder in gemeinschaftlichem Verkaufe.

Art. 13.

Im Falle der Nichtbeachtung der in Art. 4, 5, 7, 10 und 11 enthaltenen Bestimmungen tritt, neben den privat-

rechtlichen Folgen der Uebertretung, für diejenigen Betheiligten, welchen hiebei eine Versäumniß zur Last fällt, Geldstrafe bis zu fünfzig Gulden und nach Umständen zugleich Gefängnißstrafe bis zu vierzehen Tagen ein.

Wer die verbotene stückweise Veräußerung von Gutscomplexen gewerbsmäßig betreibt, desgleichen wer solchen Unternehmungen als Zwischenhändler oder in irgend einer andern Weise gewerbsmäßig Vorschub leistet, soll mit Gefängniß bis zu drei Monaten und mit Geldbuße bis zu 500 fl. bestraft werden.

Zur Erkennung der vorstehenden Strafen sind die Polizeibehörden zuständig.

Die Geldstrafen fallen in die Armenkasse der Gemeinde der gelegenen Sache.

Dieser Artikel handelt von den Strafen, welche auf die Uebertretung dieses Gesetzes gesetzt sind und zerfällt in zwei Abtheilungen.

I. Einfache Uebertretung wird mit Geldbuße bis zu fünfzig Gulden und nach Umständen mit Gefängniß bis zu vierzehen Tagen bestraft, und ist vorhanden:

1) wenn der Verkäufer Liegenschaft versteigern will und die öffentliche Aufsicht, wie sie in Art. 4 vorgeschrieben ist, nicht einhält.
2) Wenn der Verkäufer mit seinem Käufer eine Uebereinkunft schließt, welche der Art. 5 für unstatthaft erklärt.
3) Wenn die Contrahenten die im Art. 7 vorgeschriebene Beurkundung und die Ausfolgung der Vertragsurkunden nicht bewirkt haben.
4) Wenn der eine Contrahent dem andern Nebenkosten anbedingt, welche nach Art. 10 unerlaubt sind. Die Strafe trifft hier denjenigen, welcher anbedungen hat.
5) Wenn Jemand einen Stückverkauf vornimmt, welcher nach Art. 11 verboten ist.

Die Gefängnißstrafe ist nicht in allen Fällen, sondern nur dann neben der Geldstrafe zu erkennen, wenn diejenige Parthie, welche mit einer Ahndung getroffen werden soll, eine Geldstrafe nicht beachtet, während ihr eine Gefängnißstrafe, welche in Aussicht steht, empfindlich seyn kann. Die Gefängnißstrafe wird namentlich auch dann zu erkennen seyn, wenn ein Güterhändler den Art. 11 übertritt,

welchem das Moment der Gewerbsmäßigkeit nicht nachgewiesen werden kann.

Verhandlungen der Kammer der Abgeordneten, Sitzung vom 12. April 1853, Protokoll Nro. 99, S. 4462 und 4463.

II. Erschwerte Uebertretung ist vorhanden:

1) wenn Jemand die verbotene stückweise Veräußerung von Gutscomplexen gewerbsmäßig betreibt,
2) wenn Jemand einem solchen gewerbsmäßigen Betrieb als Zwischenhändler dient,
3) wenn Jemand einem solchen Unternehmer zwar nicht als eigentlicher Zwischenhändler, aber doch auf irgend eine andere Weise gewerbsmäßig Vorschub leistet. Bei der allgemeinen Fassung dieser Bestimmung des Gesetzes ist unter dieselbe jeder auch noch so geringe Vorschub zu stellen, wenn er nur gewerbsmäßig betrieben wurde.

Die hier aufgeführte Uebertretung des Gesetzes ist mit Gefängniß bis zu drei Monaten und mit Geldbuße bis zu fünfhundert Gulden bedroht. Hier wird unter allen Umständen die Gefängnißstrafe neben der Geldstrafe erkannt. Den Begriff von Gewerbsmäßigkeit hat das Gesetz nicht ausgesprochen, es kommt daher hier die allgemeine Begriffsbestimmung zur Anwendung, nach welcher eine Gewerbsmäßigkeit dann vorhanden ist, wenn sich Jemand (ein Reicher) Handlungen gleicher Art zu seiner Hauptbeschäftigung macht und dieselben seine Haupterwerbsquelle bilden.

Art. 14.

Die Oberämter sind verpflichtet, in allen hievor bezeichneten Uebertretungsfällen von Amtswegen einzuschreiten.

Die Schultheißenämter haben, wenn ihnen eine strafbare Uebertretung des gegenwärtigen Gesetzes bekannt wird, die Verpflichtung, solche dem Königl. Oberamt unverweilt anzuzeigen.

Art. 15.

Die amtlichen Personen, welche in einer oder der anderen Richtung gegen die gegebenen Vorschriften sich verfehlt haben, trifft, wenn nicht die Uebertretung unter die Bestimmungen des Strafgesetzbuches fällt, Ordnungsstrafe bis zu fünfzig Gulden.

Die hier angedrohte Ordnungsstrafe ist nicht nur gegen diejenigen amtlichen Personen zu erkennen, welche eine in dem Gesetz vorgeschriebene Handlung nicht oder nicht ordnungsmäßig vornehmen, z. B. wenn ein Ortsvorsteher sich weigert, einer Versteigerung anzuwohnen, oder die in Art. 7 vorgeschriebene Beurkundung vorzunehmen, oder die Urkundenausfolgung zu besorgen, oder bei einer Versteigerung die Verabreichung von Speisen und Getränken zuläßt, sondern auch gegen diejenigen, welche eine nach diesem Gesetze unerlaubte Handlung vorgenommen, z. B. verbotene Stückverkäufe in die öffentlichen Bücher eingetragen, oder eine Versteigerung anstatt auf dem Rathhause des Orts im Wirthshause abgehalten haben.

Zur Erkennung dieser Ordnungsstrafen sind die Oberämter beziehungsweise die Oberamtsgerichte zuständig. Hat die Polizeibehörde nach Art. 13 gegen einen Betheiligten einzuschreiten, und es kommen hiebei Verfehlungen amtlicher Personen an den Tag, so werden diese von der Polizeibehörde erledigt. Entdeckt das Oberamtsgericht bei Ueberwachung der Thätigkeit der Ortsbehörden in Ausübung der Rechtspolizei eine Verfehlung, wohin namentlich die Verfehlungen gegen Art. 7 des Gesetzes gehören, so hat das Oberamtsgericht dieselben abzurügen. Die Verfehlungen amtlicher Personen gegen Art. 4 des Gesetzes sind mehr polizeilicher Natur und fallen daher zur Abrügung der Polizeibehörde anheim.

Verhandlungen der Kammer der Abgeordneten, Sitzung vom 12. April 1853, Protokoll Nro. 99, S. 4464 und 4465.

Art. 16.

Das vorstehende Gesetz tritt zehen Tage von dem Datum des gegenwärtigen Regierungsblattes an gerechnet in Wirksamkeit, so daß die Bestimmungen desselben auf alle nach diesem Zeitpunkte zum Abschluß kommenden Verträge anzuwenden sind.

Gegeben, Baden den 23. Juni 1853.

Wilhelm.

Der Justiz-Minister:
Plessen.

Der Minister des Innern:
Linden.

Auf Befehl des Königs,
der Chef des Geheimen-Kabinets:
Staatsrath Maucler.

Kauf- und Tauschverträge, welche vor dem 4. Juli 1853 durch mündliche Uebereinkunft abgeschlossen worden sind, sind gültig und

findet auf dieselben gegenwärtiges Gesetz keine Anwendung, gleichviel, ob über den Vertrag gerichtlich erkannt war oder nicht.

Da das Gesetz rückwirkende Kraft nicht hat, so dürfen Grundstücke, welche der Verkäufer vor dem 4. Juli 1853 erworben hat, zu jeder Zeit und zu jedem Theil wieder verkauft werden, und findet Art. 11 auf solche Grundstücke keine Anwendung.

Kammerverhandlungen am angeführten Ort S. 4465.



Verfahren der Gemeinderäthe

bei

Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses über Kauf- und Tauschverträge der Liegenschaften.

---

§. 1.

Führung der Kaufbücher.

Die Kauf- und Tauschverträge werden wie bisher vor oder bei Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses in das Kaufbuch eingetragen und in demselben von den Contrahenten unterzeichnet.

K. Verordnung vom 21. Mai 1825, §. 23 ꝛc. (Regierungsblatt von 1825, S. 347.)

Der Eintrag in das Kaufbuch hat den Tag der schriftlichen Vertragsurkunde zu enthalten. Wird der schriftlich übergebene Kaufvertrag bei den Akten der Ortsbehörde belassen, so kann er auch in vollständiger Abschrift in das Kaufbuch eingetragen und anstatt der Originalunterschriften der Contrahenten die Abschrift im Kaufbuch von dem Rathsschreiber beglaubigt werden.

Vor dem Eintrag des Vertrags in das Kaufbuch hat der Rathsschreiber zu prüfen,

1) ob der Kauf nach Zeit und Umfang erlaubt ist und nicht unter die verbotenen Stückverkäufe fällt;

   Gesetz vom 23. Juni 1853, Art. 11 und 12.

2) ob der schriftliche Kauf- oder Tauschvertrag die gesetzlich vorgeschriebenen Erfordernisse enthält;

   Art. 2.

3) ob die Contrahenten, welche den Eintrag nachsuchen, die im Vertrag genannten sind;
Art. 3.

4) ob bei Versteigerungen die Vorschriften des Gesetzes genau eingehalten sind,
Art. 4.

5) ob der Vertrag keine unerlaubten Bedingungen enthält,
Art. 5. 10.
K. Verordnung vom 19. Juni 1808. §. 3. Reg.-Bl. S. 322. — Gesetz vom 25. April 1820, Art. 28. Reg.-Bl. S. 309. 310.

6) ob in den Fällen des Art. 6 die vorgeschriebene Beurkundung und Aushändigung der Vertragsurkunde geschehen und die Bescheinigung über letztere beigebracht ist,
Art. 7.

7) ob hinsichtlich der Neuzeit der Vertrag keine unerlaubte Bedingung enthält,
Art. 8.

Entdeckt der Rathsschreiber einen verbotenen Stückverkauf, so unterläßt er den Eintrag in das Kaufbuch, und macht unter Anschluß der Vertragsurkunde dem Ortsvorsteher oder dem K. Oberamt hievon Anzeige.

Ist eine unerlaubte Bedingung in dem Vertrag enthalten (Art. 5. 10), so überträgt er diese Bedingung nicht in das Kaufbuch, sondern macht ebenfalls Anzeige und belehrt die beschädigte Parthie über das ihr zustehende Recht.

Sollte das Gesetz in einer der übrigen ausgehobenen Beziehungen nicht beobachtet worden seyn, so belehrt er hierüber die Parthieen, trifft die zur Abhilfe erforderlichen Vorkehrungen, unterläßt aber den Eintrag bis zu Beseitigung der Anstände, und macht, wenn es sich um eine strafbare Verfehlung handelt, von dieser Anzeige.

Bei dem Eintrag setzt der Rathsschreiber in dem Kaufbuch

das Güterbuch und die übrigen Bezug habenden öffentlichen Urkunden bei.

Außerdem hat er das gerichtliche Erkenntniß dadurch vorzubereiten, daß er den Vertrag nach den unten auszuhebenden Gesichtspunkten prüft und etwaige Anstände, so weit es von ihm abhängt, beseitigt. Die übergebenen Original-Kaufverträge sind soweit sie den Partheien nicht zurückgegeben wurden, als Beilagen zu registriren.

§. 2.

Zuständigkeit des Gemeinderaths.

Der Gemeinderath erkennt über alle Kauf- und Tauschverträge, welche in seinem Gemeindebezirk gelegene Gebäude und Grundstücke betreffen, mit Ausnahme der exemten Güter.

Zu den exemten Gütern gehören:

1) die des Staats, von diesen sind jedoch nicht exemt
   a) diejenigen, welche der Staat nicht für bleibende Zwecke, sondern zum Wiederverkauf bei nächster Gelegenheit erworben hat,
   b) diejenigen Liegenschaften, welche die K. Staatsregierung früher schon als altsteuerbar besessen hat, und im eigentlichen Gemeindeverband standen,
   c) diejenigen Liegenschaften des Staats, welche zwar in der Markung einer Gemeinde gelegen, gleichwohl aber früher von der Theilnahme der Gemeinde- und Körperschaftslasten befreit waren, somit nur beschränkt in dem Gemeindeverband standen.

2) Die Besitzungen der K. Hofdomänenkammer mit den gleichen Ausnahmen wie zu Ziffer 1.

3) Die immatrikulirten, d. h. die in die Realmatrikel des K. Ministerium des Innern eingetragenen Güter der Standesherren und der Ritterschaft, welche vor dem Gesetz vom 17. August

1849 von der Gerichtsbarkeit der Gemeinde- und Bezirksgerichte befreit waren.

§. 3.

Zeit des gerichtlichen Erkenntnisses.

Nach dem Landrecht Th. II, Tit. 15, §.: „Wir wollen setzen und ordnen 2c.,“ und nach der K. Verordnung vom 19. Jan. 1808 (Reg.-Blatt S. 321) haben die Contrahenten längstens innerhalb vierzehn Tagen vom Vertragsabschluß, also jetzt von der Errichtung, beziehungsweise Ausfolgung der Vertragsurkunde an, der Ortsbehörde den Vertrag zur Erkenntnißertheilung bei Vermeidung einer Strafe von 14 fl., wenn der Kaufschilling 50 fl. übersteigt, von 3 fl. 15 kr., wenn der Kaufschilling 50 fl. und weniger beträgt, vorzulegen.

Der Gemeinderath hat von da an binnen vier Wochen über die Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses zu verhandeln und zu entscheiden, widrigenfalls er sich nicht nur einer Klage auf Ersatz des durch seinen Verzug etwa entstandenen Schadens, sondern auch einer Ordnungsstrafe aussetzt.

Jedenfalls darf der Gemeinderath bei denjenigen Verkäufen, welche unter Art. 6—10 des Gesetzes vom 23. Juni 1853 fallen, erst dann erkennen, wenn er sich überzeugt hat, daß

1) die Beurkundung und Ausfolgung der Vertragsurkunde in der in Art. 7 vorgeschriebenen Form vollständig geschehen und
2) von der Ausstellung der Bescheinigung für die Ausfolgung der Urkunde an drei Tage abgelaufen sind. Siehe oben S. 24—26. Diese drei Tage werden nach den zu Art. 8 angegebenen Grundsätzen berechnet.

Ist bei einer Liegenschaftsversteigerung auf die gesetzliche Reuzeit in ihrer vollen Dauer verzichtet worden (Art. 8), so muß die zu Ziffer 2 bezeichnete Frist nicht eingehalten werden.

Ist die Reuzeit nicht auf drei Tage abgekürzt, so darf der Gemeinderath erst dann erkennen, wenn die volle oder durch Verzicht auf mehr als drei Tage beschränkte Reuzeit abgelaufen ist,

oder wenn beide Partheien ausdrücklich oder stillschweigend in die frühere Erkenntnißertheilung eingewilligt haben (siehe Erläuterungen zu Art. 9 Seite 24—26). In keinem Fall darf bei den unter Art. 9 fallenden Verkäufen das Erkenntniß vor Ablauf der oben erwähnten drei Tage vorgenommen werden.

Art. 9.

§. 3.

Prüfung der Vertragsurkunde.

Zunächst hat der Gemeinderath die Vertragsurkunde nach den in §. 1 angegebenen Richtungen genau zu prüfen und das gerichtliche Erkenntniß zu verweigern, beziehungsweise zu verschieben, bis die Anstände beseitigt sind.

Alles was in §. 1 dem Rathsschreiber zur Pflicht gemacht ist, gilt auch für den Gemeinderath und eine Verfehlung von seiner Seite zieht jedenfalls eine Ordnungsstrafe bis zu 50 fl. nach sich.

Art. 15.

§. 4.

Anwesenheit der Partheien.

Die Anwesenheit der Partheien bei Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses ist nicht überall nothwendig, doch sollten die Partheien jedenfalls hiezu geladen werden. Waltet kein Anstand ob, so kann das Erkenntniß ohne Anwesenheit der Partheien ertheilt werden, liegen dagegen Anstände vor, so hat der Gemeinderath zu deren Beseitigung auf dem Erscheinen der Partheien zu beharren und erforderlichen Falls von seiner Strafgewalt gegen Ungehorsame Gebrauch zu machen.

§. 5.

Fähigkeit und Befugniß der Contrahenten.

Es ist zu prüfen, ob die Personen, welche den Vertrag abgeschlossen haben, volljährig sind, ob sie im Falle der Volljährigkeit

nicht unter väterlicher Gewalt oder unter Vormundschaft stehen, oder ob ihnen die Verfügungsbefugniß in Beziehung auf den Gegenstand des Vertrages nicht entzogen ist. Verkauft ein Ehemann Liegenschaft, so ist aus dem Beibringens-Inventar zu untersuchen, ob der Verkaufsgegenstand nicht Beibringenstheil der Ehefrau ist, in welchem Fall die Ehefrau bei der landrechtlichen Errungenschaftsgesellschaft ihre Zustimmung zum Verkauf zu ertheilen hat. Verkauft ein Pfleger, so ist die waisengerichtliche Genehmigung vor dem Erkenntniß einzuholen. Verkauft der Staat, oder eine Corporation, so ist vor dem Erkenntniß die Genehmigung der zuständigen höheren Behörde nachzusuchen.

Das Erkenntniß darf überhaupt nur ertheilt werden, wenn jeder Anstand in Beziehung auf die Fähigkeit und Befugniß der Parthieen beseitigt ist. Wurde der Vertrag durch Bevollmächtigte abgeschlossen, so ist zu prüfen, ob

1) der Vollmachtgeber die Vollmacht unterzeichnet hat,
2) ob er überhaupt zu einem Verkaufsabschluß der betreffenden Art bevollmächtigt war,
3) ob der Bevollmächtigte bei dem Vertragsabschluß die Vollmacht nicht überschritten hat.

§. 6.

Erwerbstitel.

Durch Vergleichung der Vertragsurkunde mit dem Güterbuch und dem in demselben allegirten Kaufbuch, Beibringens-Inventar, Theilung oder Schenkungsurkunde und Gemeinderathsprotokoll ist zu untersuchen, ob der Verkäufer wirklicher und unbeschränkter Eigenthümer der verkauften Liegenschaft war. War er gar nicht oder ausschließlicher Eigenthümer, so ist das Erkenntniß zu verweigern; stand ihm nur ein beschränktes Eigenthumsrecht zu, z. B. wenn ein anderer die Nutznießung hatte, so sind der Käufer und der andere Berechtigte hievon in Kenntniß zu setzen und ist über den Vertrag nur dann zu erkennen, wenn

1) der Käufer dennoch auf demselben beharrt und das Recht des Andern anerkennt,

2) der Berechtigte zu dem Vertrag seine Zustimmung ertheilt.

Die Erklärung zu 1 und 2 ist zu Protokoll zu nehmen und von den Betheiligten zu unterzeichnen.

§. 7.

Auf dem Kaufgegenstand haftende Schulden.

1) Pfandschulden.

a) Reicht der Kaufschilling zu Bezahlung der auf dem Verkaufsobjekt haftenden Pfandschulden vollständig und baar zu, so hat der Gemeinderath dem Käufer die Auflage zu machen, daß er bei Gefahr doppelter Zahlung nur den Pfandgläubiger zu befriedigen habe, und diesen hievon in Kenntniß zu setzen.

Pfandgesetz Art. 203.

Hinsichtlich der Zinse hat der Gemeinderath jedenfalls dafür zu sorgen, daß die laufenden, sowie die von den zwei letztverflossenen Jahren bezahlt werden.

Pfandgesetz Art. 54.

b) Wenn der Kaufschilling zwar zu Befriedigung der Pfandgläubiger hinreicht, aber nicht zu baarer Zahlung, so hat der Gemeinderath vor Ertheilung des Erkenntnisses sowohl den Käufer als den Pfandgläubiger hievon in Kenntniß zu setzen, Letzterem auch die Zahlungsbedingungen des Kaufvertrags mitzutheilen, und ihm zur Erklärung eine angemessene Frist anzuberaumen. Willigt der Pfandgläubiger innerhalb dieser Frist in den Verkauf ein, und nimmt er den Käufer als Schuldner an unter Entlassung des Verkäufers, so werden die Unterpfänder auf den Namen des neuen Besitzers im Unterpfandsbuch eingetragen und wird die frühere Pfandbestellung gelöscht. Erklärt der Gläubiger nicht deutlich seine Absicht, den früheren Schuldner seiner

Verbindlichkeiten gänzlich zu entlassen, so wird zwar das Pfandrecht auf den neuen Erwerber übertragen, und über den Kauf erkannt, das frühere Pfandrecht bleibt aber ungelöscht stehen und wird dort nur der geschehene Uebertrag bemerkt. Willigt der Pfandgläubiger in den Verkauf nicht ein, und beharrt er auf seinem, mit dem Verkäufer abgeschlossenen Darlehensvertrag, so ist zunächst eine Vereinigung zwischen dem Gläubiger und dem Verkäufer zu versuchen, mißlingt dieser Versuch und versteht sich der Käufer nicht dazu, den Kaufschillig binnen dreimonatlicher Kündigungsfrist zu bezahlen, so hat der Gemeinderath das Erkenntniß zu verweigern. Dem Verkäufer steht dann das Recht zu, einen öffentlichen Verkauf der Unterpfänder zu verlangen, und ist dieser Verkauf, wenn er dieß thut, nach Art. 49—67 des Executionsgesetzes vorzunehmen, auch hat solcher die im Art. 129, 131 ff. des Pfandgesetzes bezeichnete Wirkung. Versäumt der Gläubiger die ihm anberaumte Frist, so wird über den Verkauf erkannt, es werden ihm jedoch alle seine bisherigen Rechte vorbehalten.

Pfandgesetz Art. 204, 205.

Gesetz vom 21. Mai 1828, Art. 33 und 34. Hauptinstruktion §. 37.

Wohnt der Gläubiger im Gemeindebezirk der gelegenen Sache, so ist er vor den Gemeinderath zu laden, und hat er seine Erklärung zu Protokoll zu geben, beziehungsweise ist ihm die Frist zu Protokoll zu ertheilen; wohnt derselbe außerhalb des Gemeindebezirks, so hat der Gemeinderath dessen Ortsobrigkeit um seine Vernehmung, beziehungsweise um Eröffnung der Fristsertheilung zu ersuchen. Jedenfalls hat der Gemeinderath dafür zu sorgen, daß eine Urkunde darüber zu den Akten gebracht werde, daß und an welchem Tage die Frist zur Erklärung ertheilt worden sey.

c) Wenn der Kaufschilling zu Bezahlung der Pfandschulden nicht zureicht, so ist der Gläubiger vor der Erkenntnißertheilung ebenfalls von dem Kauf in Kenntniß zu setzen. Willigt derselbe unbedingt ein, oder unter der Bedingung, daß der Käufer gleichwohl die ganze Schuld ohne Beschränkung auf den Erlös aus dem Pfandobjekt übernehme, so wird verfahren, wie zu lit. b. angegeben wurde. Das Gleiche tritt ein, wenn der Pfandgläubiger den Kaufvertrag zwar nicht ausdrücklich, aber doch durch ganz unzweideutige Handlungen, namentlich durch die unbedingte Annahme des ihm angewiesenen Kaufpreises, oder durch die Annahme des Käufers als Schuldner für eine bestimmte Summe ohne Vorbehalt genehmigt hat.

Gesetz vom 21. Mai 1828, Art. 35.

Wenn der Gläubiger seine Einwilligung zu dem Verkauf unbedingt verweigert, so kann das Erkenntniß nicht erfolgen, und es ist dann sowohl der Gläubiger als der Verkäufer berechtigt, den schon zu lit. b. erwähnten Verkauf zu verlangen.

Knüpft der Gläubiger seine Einwilligung an gewisse Bedingungen, und willigt derjenige, welchem dieselben gestellt wurden, ein, so wird über den Verkauf erkannt und weiter verfahren, wie zu lit. b. gesagt worden ist; werden die Bedingungen des Gläubigers verworfen, so ist seine Einwilligung zum Verkauf als verweigert zu betrachten, und es treten dann die eben erst erwähnten Folgen der unbedingten Verweigerung ein. Versäumt der Pfandgläubiger die ihm zur Abgabe seiner Erklärung anberaumte Frist, so darf daraus eine stillschweigende Genehmigung des Verkaufs nicht gefolgert werden, vielmehr ist daraus zu schließen, daß der Pfandgläubiger auf seinem bisherigen Rechte beharre und den Verkauf als nicht geschehen betrachte. Der Gemeinderath hat in diesem Falle den Käufer

zu belehren, daß der Gläubiger auf den Erlös aus dem Pfandobjekt nicht beschränkt sey, sondern sich wegen seiner ganzen Forderung in ihrem ursprünglichen Umfang an die Unterpfänder halten könne. Beruhigt sich der Käufer hiebei, so wird über den Verkauf erkannt, dem Pfandgläubiger werden im Erkenntniß seine bisherigen Rechte vorbehalten und das Pfandrecht wird auf den Käufer ohne Löschung des frühern übertragen. Beruhigt sich der Käufer hiebei nicht, und will er nicht die ganze bisherige Forderung des Gläubigers auf die erkaufte Liegenschaft übernehmen, so verweigert der Gemeinderath das Erkenntniß und es steht dem Verkäufer das Recht zu, nun, wie zu lit. b. ausgeführt wurde, eine öffentliche Versteigerung der Pfandobjekte zu verlangen.

Pfandgesetz Art. 204—206.
Gesetz vom 21. Mai 1828, Art. 34.

Ist der Gemeinderath nicht im Stande, die Anstände zu beseitigen, oder hat er überhaupt über die Verfügung, welche er zu treffen hat, Zweifel, so hat sich derselbe mit der Bitte um Bescheid an das Oberamtsgericht zu wenden.

Pfandgesetz Art. 242.

d) Wird von mehreren verpfändeten Gebäuden oder Grundstücken nur eines, oder werden mehrere, jedoch nicht alle verkauft, so ist zu beachten, ob von dem Kaufschilling die ganze auf allen Pfändern ruhende Pfandschuld baar bezahlt wird, in diesem Falle wird dem Käufer aufgegeben, bei Gefahr doppelter Zahlung, den Pfandgläubiger zu befriedigen, und wird dieser hievon benachrichtigt. Kann die vollständige und baare Befriedigung des Gläubigers durch den Kaufschilling nicht geschehen, und verpflichtet sich der Verkäufer nicht, dieses zu bewirken, so ist er darüber zu vernehmen, wie er den Pfandgläubiger zufrieden zu stellen vermöge, ob er demselben etwa ein anderes pfandfreies Objekt

für das verkaufte zu verpfänden im Stande sey, der Gläubiger wird nun von dem Verkauf unter Erklärung des Verkäufers in Kenntniß gesetzt und es kann das gerichtliche Erkenntniß erst dann erfolgen, wenn sich derselbe mit dem Verkäufer oder Käufer auf irgend eine Weise vereinigt hat, ehe dieß geschehen ist, darf nicht über den Verkauf erkannt werden. Dagegen wird dem Verkäufer auch in diesem Falle das Recht, einen Verkauf sämmtlicher Unterpfänder zu verlangen, zugestanden werden müssen.

Pfandgesetz Art. 204 ꝛc.
Haupt-Instruktion §. 236—238.
Gesetz vom 21. Mai 1828, Art. 33—35.

Der Pfandgläubiger hat jedenfalls den vollen Erlös aus seinen Pfändern, nach Abzug der Steuern, Ablösungsgelder und sonstigen Abgaben anzusprechen.

§. 8.

2. Unversicherte Schulden.

Von dem Kaufschillinge sind jedenfalls die Steuern, Ablösungsgelder und sonstige Abgaben zu bezahlen und hat der Gemeinderath dafür zu sorgen, daß dieß geschieht,

K. Verordnung vom 19. Juni 1808, §. 5.

sodann hat der Gemeinderath bei jeder Erkenntnißertheilung im Schuldklagprotokoll nachzusehen, ob gegen den Verkäufer Schulden eingeklagt sind; diejenigen Schulden, bei welchen der Zahlungstermin fruchtlos verstrichen ist, und der Gläubiger auf Exekution angerufen hat, sind auf den Kaufschilling anzuweisen,

Exekutionsgesetz Art. 89.

und werden die Gläubiger hievon in Kenntniß gesetzt. Ist die Zahlungsfrist noch nicht abgelaufen, oder um Exekution noch nicht angerufen, so wird der Verkäufer darüber gehört, ob er in die Befriedigung seiner Gläubiger von dem Kaufschilling einwillige, im Bejahungsfall erfolgt die Anweisung und die Benachrichtigung des Gläubigers. Willigt der Verkäufer in die Befrie-

digung solcher Gläubiger nicht ein, so ist ihm der Kaufschilling auszufolgen. Erheben die Gläubiger gegen die Ausfolgung Einsprache, so hat der Gemeinderath die Sache dem Oberamtsgericht zur weitern Verfügung vorzulegen, jedoch wird die Erkenntnißertheilung hiedurch nicht aufgehalten.

§. 9.

Zahlungsunfähigkeit.

Bei jeder Erkenntnißertheilung hat der Gemeinderath zu prüfen, ob der Verkäufer noch zahlungsfähig ist, überzeugt er sich von der Zahlungsunfähigkeit, so hat er das Erkenntniß im Anstande zu lassen und dem Oberamtsgericht unter Vorlegung des Kaufvertrags und einer Vermögensübersicht (Formular VIII.) hievon Anzeige zu machen und von diesem weitern Bescheid zu erwarten.

§. 10.

Steuern.

Sehr häufig setzen die Contrahenten im Kaufvertrage fest, daß die Steuern von einem gewissen Zeitpunkte an von dem Käufer zu übernehmen sind; zweckmäßig wird es seyn, wenn die Ortsbehörden darauf hinwirken, daß hier das Rechnungsjahr zur Grundlage genommen und der Steuerübertrag auf den 1. Juli festgesetzt wird. Die Festsetzung des Betrags der auf die verkaufte Liegenschaft fallenden Steuer sollten die Partheieen stets der Steuerbehörde überlassen, da nur diese es ist, welche nach den für sie bestehenden Vorschriften den Steuerbetreff zu erheben vermag; sollten jedoch die Partheieen über die von dem Käufer zu übernehmende Steuerquote im Vertrag schon bestimmen, so ist es Pflicht des Gemeinderaths bei Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses die Partheieen zu befragen, wie sie eine solche Vertragsbestimmung verstanden haben und sie darauf aufmerksam zu machen, daß sie der Steuerkasse gegenüber einen rechtlich wirksamen Vertrag nicht eingehen können, sondern daß seiner Zeit die Steuersatzbehörde

erst bestimmen werde, welcher Steuertheil die verkaufte Liegenschaft treffe, und daß, falls sie auf ihrer Vertragsbestimmung bleiben wollen, und diese bei dem Steuersatz eine Abänderung erleidet, solche nur zwischen ihnen selbst eine rechtliche Wirkung dahin äußern könne, daß der Eine dem Andern die nach der Vertragsbestimmung zuviel zu bezahlende Steuer zu vergüten habe. Nach dieser Belehrung sind die Parthieen zur Erklärung aufzufordern, und wenn sie ihre Vertragsbestimmung ändern, so ist diese Aenderung entweder in das Gerichtsprotokoll zu nehmen oder ist über dieselbe unter den Parthieen eine besondere Urkunde zu errichten. Gehen die Parthieen nicht davon ab, so sollte der Belehrung im Protokoll kurz Erwähnung gethan werden.

§. 11.

Accise.

Die Accise von Liegenschaftsverkaufs- und Tausch-Verträgen beträgt nach dem Gesetze vom 18. Sept. 1852, Art. 1, Ein Procent des Kaufpreises oder des Werthes der denselben vertretenden Gegenleistung. Der Verkäufer hat die Accise zu bezahlen, er kann jedoch die einfache Accise auch dem Erwerber anbedingen. Findet bei denselben liegenden Gütern oder Gebäuden, es seyen größere oder kleinere Gesammtbestände, oder nur einzelne Stücke, binnen drei Jahren, vom Tage des gerichtlichen Erkenntnisses über den betreffenden letzten Vertrag an gerechnet, eine Wiederveräußerung statt, durch welche, der letzten Erwerbung gegenüber, eine Vermehrung der Eigenthümer eintritt, so sind von solchen Wiederveräußerungen fünf Procent Accise zu bezahlen.

Ebendaselbst Art. 2.

Die erhöhte Accise findet hiernach nicht blos bei Wiederverkäufen von wenigstens zehn Morgen haltenden Grundstücken, sondern beim Wiederverkauf derselben Gebäude und Grundstücke vor Ablauf von drei Jahren Ansatz, gleichviel welchen Flächengehalt

die verkauften Grundstücke haben, dieselbe tritt jedoch dann nicht ein, wenn der letzten Erwerbung gegenüber eine Vermehrung der Eigenthümer nicht eintritt, wenn also der Eigenthümer an denjenigen, von welchem er erkauft hat, zurückverkauft.

Ausgenommen von der obenerwähnten höhern Accise sind:

1) Verkäufe im Wege gerichtlicher Hülfsvollstreckung, wozu auch der Fall gehört, wenn dem Schuldner von der zuständigen Executionsbehörde ein Termin zum Selbstverkauf bewilligt und der Verkauf innerhalb dieses Termins vorgenommen worden ist;
2) die Wiederveräußerung solcher Pfandobjekte, zu deren Erwerbung der Pfandgläubiger wegen erweislicher Zahlungsunfähigkeit seines Schuldners genöthigt war;
3) Verkäufe aus Verlassenschaftsmassen.

Ebendaselbst Art. 2.

Diese Bestimmung darf nicht mit Art. 11 des Gesetzes vom 23. Juni 1853 (oben S. 27—29) verwechselt werden, indem die Ausnahmen von der befreiten Accise nur auf die eben angeführten Fälle beschränkt und deren Zahl viel kleiner ist, als die Zahl der im Art. 11 des erwähnten Gesetzes vor Ablauf von drei Jahren gestatteten Wiederverkäufe, die Gemeinderäthe haben daher beim Ansatz der Accise sich vor einer Verwechslung sorgfältig zu hüten.

Der Ersatz der höhern Accise darf dem Erwerber unter keinerlei Form anbedungen werden; eine dießfällige Vertragsbestimmung ist nichtig. Die Uebertretung des vorstehenden Verbots wird mit der Strafe des dreifachen Betrages der höheren Accise geahndet.

Ebendaselbst Art. 3.

Bei Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses hat der Gemeinderath besonders sein Augenmerk darauf zu richten, ob nicht eine solche unerlaubte Anbedingung der erhöhten Accise vorliege. Ueberzeugt er sich von dem Vorhandenseyn einer solchen, so hat er

dieß im Kaufbuch und Gemeinderathsprotokoll zu bemerken, die Parthieen über die Richtigkeit dieser Bestimmung zu belehren und hievon dem K. Oberamt unter Vorlegung des Originalvertrags Behufs der Bestrafung Bericht zu erstatten.

Ganz **frei** von der Accise sind:

1) Eigenthumsveränderungen, welche zum Behuf von Güterzusammenlegungen für den Zweck einer Markungs- oder Gewände-Regulirung, oder zum Behuf von Feldweg-Regulirungen oder von Wässerungsanlagen vorgenommen werden.
2) Tauschverträge, wodurch die Vereinigung eines Grundstücks des einen Contrahenten mit einem Grundstück des andern bewirkt wird, soweit die Tauschobjekte in Grundstücken bestehen.
3) Hinsichtlich der amtlichen Handlungen zum Behufe der Vollziehung der Gefällablösungsgesetze behält es bei den wegen deren Abgabenbefreiung gesetzlich bestehenden Bestimmungen sein Verbleiben.

Ebendaselbst Art. 4 (Reg.-Bl. von 1852, S. 243—245).

§. 12.

Grundlasten.

Nachdem die Ablösung derselben beinahe im ganzen Lande theils im Gange, theils durchgeführt ist, so haben die Gemeinderäthe bei Ertheilung des Erkenntnisses den Käufer nur darauf aufmerksam zu machen, daß der Ablösungsschilling sammt den Zinsen auf der mit der abgelösten Abgabe belastet gewesenen Liegenschaft hafte, beziehungsweise daß die Ablösung dieser oder jener Last im Gange seye, sowie daß eine Vertragsbestimmung dahin, es übernehme der Verkäufer das Ablösungskapital sammt Zinsen, den Berechtigten nicht berühre und blos zwischen Käufer und Verkäufer wirksam sey, indem das Gut von dem Ablösungskapital nur dann frei werde, wenn der Verkäufer dasselbe sammt Zinsen alsbald vollständig bezahle. Wo die Ablösung noch nicht

im Gange seyn sollte, ist der Käufer von den auf der erkauften Liegenschaft haftenden Lasten in Kenntniß zu setzen.

§. 13.

Eigenthumsvorbehalt.

Ist in einem Kaufvertrage bestimmt, daß sich der Verkäufer das Eigenthum bis zu gänzlicher Bezahlung des Kaufschillings auf der verkauften Liegenschaft vorbehalte, so sind die Partheien darüber zu vernehmen, ob sie hiemit einen wahren Eigenthumsvorbehalt des Verkäufers oder nur einen Pfandrechtsvorbehalt zu Sicherstellung des Kaufschillings bezweckt haben. Im erstern Falle sind die Partheien weiter darüber zu vernehmen, ob der Verkäufer bis zu Bezahlung des Kaufschillings im Eigenthum der Liegenschaft bleiben soll, oder, ob zwar das Eigenthum auf den Käufer übergehe, aber der Verkäufer wieder Eigenthümer der Liegenschaft werde, wenn die Bezahlung des Kaufschillings nicht auf eine bestimmte Zeit erfolge. Ist diese Nebenberedung festgestellt, so ist sie in das Kaufbuch noch aufzunehmen, von den Partheien zu unterzeichnen, sofort von dem Gemeinderath zu prüfen, und wenn kein Anstand obwaltet, der Eintrag in das Güterbuch, wo ein solches nicht existirt, oder wenn das Gut, auf welches der Anspruch sich bezieht, noch nicht unter dem Namen des dermaligen Besitzers in das Güterbuch eingetragen ist, in das Unterpfandsbuch zu beschließen. Geht das Eigenthum erst nach Bezahlung des vollen Kaufschillings auf den Käufer über, so kann der Käufer die Liegenschaft auch nicht verpfänden, ehe dieß geschehen ist; wird dagegen der Käufer zwar alsbald Eigenthümer, es wird jedoch der Kaufvertrag wieder aufgelöst, wenn er den Kaufschilling nicht bis zu einem gewissen Zeitpunkt bezahlt, so kann er zwar auch vor der Entrichtung des Kaufpreises die Liegenschaft verpfänden, jedoch blos mit der Wirkung, daß dasjenige, was etwa der Verkäufer nach Auflösung des Vertrags wieder zu erstatten hätte, dem Pfandgläubiger zu bezahlen wäre.

Pfandgesetz Art. 45.
Haupt-Instruktion §. 188, 189, 194—197.
Justiz-Ministerial-Verfügung vom 11. Juni 1832 (Reg.-Blatt S. 225, 226).

Schreitet der Käufer zum Wiederverkauf der Liegenschaft, deren wahres Eigenthum seinem Verkäufer auf die eine oder die andere Weise vorbehalten ist, so ist natürlich das gerichtliche Erkenntniß über einen solchen Verkauf in so lange zu verweigern, bis der frühere Verkäufer seine Einwilligung zu dem Wiederverkauf ertheilt hat; in diesem Fall ist auch der Eigenthumsvorbehalt im Güterbuch zu löschen.

Hat sich zwar der Verkäufer das Eigenthumsrecht nicht vorbehalten, er hat sich aber baare Bezahlung des Kaufschillings anbedungen, so muß sich der Gemeinderath, selbst wenn im Unterpfands- und Güterbuch nichts hievon enthalten ist, ehe er zum gerichtlichen Erkenntniß über einen Wiederverkauf dieser Liegenschaft von Seiten des Käufers schreitet, durch Einsicht der Quittungen davon überzeugen, daß der Kaufschilling vollständig bezahlt ist, da, wenn baare Bezahlung anbedungen ist, der Verkäufer in so lange, bis diese vollständig erfolgt ist, Eigenthümer der verkauften Sache bleibt und als solcher ein Absonderungsrecht hat.

Gesetz vom 21. Mai 1828 Art. 52, Ziff. 4 (Reg.-Bl. S. 378).

Kann sich der Gemeinderath von der vollständigen Bezahlung des Kaufschillings an den Verkäufer nicht überzeugen, so hat er das Erkenntniß so lange zu verweigern, bis die vollständige Bezahlung erfolgt ist, oder der frühere Verkäufer seine Zustimmung zu dem Wiederverkauf ertheilt hat.

Selbst wenn in dem Vertrage unzweifelhaft ausgedrückt ist, daß beide Contrahenten dem Verkäufer ein wahres Eigenthumsrecht vorbehalten wollen, ist der Käufer vor dem Vollzug dieses Vorbehalts vom Gemeinderath noch zur Erklärung hierüber aufzufordern.

Entsteht unter den Partheien über die Auslegung des Wortes „Eigenthumsvorbehalt“ Streit, oder gibt Derjenige, gegen welchen der Anspruch gerichtet ist, auf geschehene Aufforderung des Gemeinderaths keine Erklärung ab, so fragt es sich, ob der Berechtigte eine Vormerkung verlangt; diese Vormerkung muß im Güterbuche, beziehungsweise Unterpfandsbuche gemacht werden, wenn der Nachsuchende seinen Anspruch bescheinigt, was nach Art. 1, Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juni 1853 nur durch Vorlegung der Vertrags- oder Nebenberedungs-Urkunde geschehen kann. Zugleich wird dem Nachsuchenden zur Rechtfertigung seines Anspruchs vor dem zuständigen Gerichte und zur Nachweisung, daß er seine Klage gerichtlich angebracht hat, eine angemessene Frist unter dem Rechtsnachtheil bestimmt, daß nach deren vergeblichem Ablauf die Vormerkung gelöscht werden würde. Versäumt derselbe die Frist, so erfolgt die Löschung von Amts wegen, wenn der Aufgeforderte einen gesetzlichen Verhinderungsgrund nicht nachzuweisen vermag.

Pfandgesetz Art. 195, 197.
Haupt-Instruktion §. 196.

§. 14.

Pfandrechtsvorbehalt.

Erklären die Partheien den von ihnen gewählten Ausdruck „Eigenthumsvorbehalt“ dahin, daß derselbe nur die Sicherstellung des Kaufschillings durch das Pfandrecht bezwecken solle, so ist diese Deutung der Nebenberedung in das Kaufbuch aufzunehmen und von den Partheien zu unterzeichnen und der Pfandrechtsvorbehalt in das Unterpfandsbuch einzutragen.

Bei Exekutions- und Gantverkäufen muß die Unterpfandsbehörde den Pfandrechtsvorbehalt, welchen die Verkaufsbehörden unter die Bedingungen aufzunehmen haben, von Amts wegen, also ohne Hinzuthun der Partheien, so bald es nur immer

möglich ist, unter dem Namen des neuen Erwerbers in das Unterpfandsbuch eintragen.

Pfandgesetz Art. 43, 44, 206.
Haupt-Instruktion §. 98.
Exekutionsgesetz Art. 56.

Der Pfandrechtsvorbehalt ist bei allen obrigkeitlichen Verkäufen, also auch bei Verkauf liegender Güter der Pflegbefohlenen, anzubedingen.

Bei Verkäufen, welche nicht im Exekutions- oder Gantverfahren erfolgen, ist der Gemeinderath zwar nicht verpflichtet, den Pfandrechtsvorbehalt von Amts wegen einzutragen, er kann das Anrufen der Parthieen abwarten; aber die Billigkeit und die der Obrigkeit überhaupt obliegende Sorgfalt spricht für die Vornahme des Eintrags ohne Anrufen der Parthieen. Es hat daher das K. Justiz-Ministerium durch Verfügung vom 11. Juni 1832 sämmtlichen Unterpfandsbehörden des Landes empfohlen, auch bei Veräußerungen, welche nicht im Exekutionswege vorgenommen werden, die Vorbehalte von Unterpfands- und Eigenthumsrechten, die sich in den ihnen vorgelegten Kaufbriefen und andern Urkunden finden, in die Unterpfandsbücher ohne besonderes Aufrufen der Parthieen einzutragen.

Reg.-Bl. v. 1832, S. 225, 226.

Um den Eintrag des Pfandrechtsvorbehalts nicht zu verzögern, ist es zweckmäßig, wenn in Gemeinden, bei welchen Hülfsbeamte angestellt sind, mit dem gerichtlichen Erkenntniß eine Pfandsitzung verbunden wird. Besorgt in einer Gemeinde der Schultheiß oder Rathsschreiber oder ein Gemeinderath das Pfandwesen, so versteht es sich von selbst, daß bei der Erkenntnißertheilung auch der Pfandrechtsvorbehalt eingetragen werden muß.

Wird der Kaufschilling bezahlt, ehe der Pfandrechtsvorbehalt in das Unterpfandsbuch eingetragen wird, oder verzichtet der Verkäufer auf das Pfandrecht, so hat der Verkäufer das eine wie das andere im Kaufbuch unterschriftlich anzuerkennen; der Eintrag

des Pfandrechts unterbleibt dann natürlich. Unterläßt die Unterpfandsbehörde den Eintrag eines Pfandrechtsvorbehalts bei Exekutions- und Gantverkäufen von Amts wegen, bei andern Verkäufen auf Anrufen einer Parthie, so hat sie nicht nur den hiedurch gestifteten Schaden zu ersetzen, sondern auch eine Ordnungsstrafe zu gewarten.

§. 15.

Wiederverkaufs-, Vorkaufs-, Losungsrecht.

1) Hat sich der Verkäufer anbedungen, innerhalb einer bestimmten Zeit, oder wann er will, gegen Erlegung des Kaufschillings, welchen er empfangen hat, das verkaufte Gut wieder an sich zu ziehen, so ist diese Nebenberedung gültig, wenn sie schriftlich gemacht und nicht zum Schein oder zu Gunsten eines Andern abgeschlossen worden ist, da der Verkäufer dieses Recht einem Andern nicht abtreten kann.

2) Behält sich der Verkäufer das Recht vor, für den Fall, daß der Käufer die Liegenschaft wieder verkaufen sollte, vor dem dritten Käufer den Vorzug zu verlangen, wenn er Alles erfüllt, wozu sich der dritte Käufer erboten hat, so liegt ein Vorkaufsrecht vor. Dieser Vertrag begründet jedoch blos ein persönliches Recht zwischen dem Verkäufer und dem Käufer, und hat daher dieser die Sache dem dritten Käufer bereits übergeben, so kann der erste Verkäufer, welcher sich das Vorkaufsrecht vorbehalten, dieses Recht nicht gegen den dritten Käufer als Besitzer geltend machen, wobei sich natürlich von selbst versteht, daß der Verkäufer gegen seinen Käufer auf das Interesse klagen kann.

3) Unter dem Losungsrecht versteht man die Befugniß des Verkäufers, im Falle des Wiederverkaufs der verkauften Liegenschaft in die Rechte des Käufers ohne Theilnahme an dem Kaufvertrag und gegen den Willen des neuen Käufers, jedoch unter der Verpflichtung, die Kaufsbedingungen zu erfüllen,

einzutreten. Zur Gültigkeit des Losungsrechts müssen folgende Erfordernisse vorhanden seyn:

a) dasselbe muß auf einem schriftlichen, von Verkäufer und Käufer unterschriebenen Vertrage beruhen (Art. 1, Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juni 1853) und vor dem Abschluß des Kaufvertrags, in welchen der Losungsberechtigte eintreten will, in das Güterbuch, und in Ermanglung eines solchen in das Unterpfandsbuch eingetragen seyn.

b) Der Verkauf der Liegenschaft, an welcher ein Losungsrecht geübt werden soll, muß nach allen Theilen gültig seyn und nicht durch einseitigen Widerruf aufgehoben werden können.

c) Der Verkauf muß an einen Fremden geschehen; bei dem Verkauf der Eltern an Kinder und weitere Abkömmlinge kann das Losungsrecht nicht ausgeübt werden.

d) Der Losungsberechtigte muß innerhalb dreißig, von der Stunde, in welcher er Kenntniß von dem Kaufe erlangt hat, zu berechnenden Tagen dem Käufer die Absicht zu lösen ankündigen, und sich zum Ersatz des gemachten Aufwands an Kaufschilling und andern Kosten bereit erklären. Gibt der Käufer der Losung statt, so muß der Losungsberechtigte innerhalb 30 Tagen den Ersatz des Kaufpreises und der übrigen Kaufskosten leisten, und dann ist die Losung vollzogen. Widerspricht der Käufer das Losungsrecht, so hat der Berechtigte innerhalb 30, von der Zeit des Widerspruchs seines Käufers an zu berechnenden Tagen die Losungsklage anzustellen. Wird eine dieser Fristen versäumt, so ist das Recht erloschen. Auf die Erben geht das Losungsrecht nicht über.

Hat sich der Verkäufer ein Losungsrecht, Wiedererkaufs- oder Vorkaufsrecht anbedungen, so hat der Gemeinderath vor oder bei Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses denjenigen, gegen welchen der Anspruch gerichtet ist, zur Erklärung darüber aufzufordern,

wenn derselbe diese zum Vollzug des Rechts zustimmend abgibt, dieses Recht zu prüfen und, wenn er nirgends einen Verstoß gegen die Bestimmungen des Gesetzes oder gegen ältere Rechte oder gleichzeitige Vertragsbestimmungen findet, durch Beschluß den Eintrag dieses Rechts in das Güterbuch, und wo ein solches nicht vorliegt oder wenn das Gut, auf welches der Anspruch sich bezieht, noch nicht unter dem Namen des dermaligen Besitzers in das Güterbuch eingetragen ist, in das Unterpfandsbuch zu verfügen.

Gesetz vom 21. Mai 1828, Art. 71.

Der Eintrag in das öffentliche Buch hat alsbald zu geschehen, und es ist der Gemeinderath verpflichtet, jede Handlung, wodurch das so geschützte Recht beeinträchtigt werden könnte, zurückzuweisen und einem derartigen Vertrage sein Erkenntniß zu versagen.

Wird eine Liegenschaft verkauft, auf welcher ein Losungsrecht haftet, so ist der Gemeinderath verpflichtet, den Losungsberechtigten hievon speziell zu benachrichtigen, und wenn dieß nicht geschehen könnte, durch öffentlichen Anschlag und Aufforderung in öffentlichen Blättern von der Veräußerung in Kenntniß zu setzen, auch hierüber eine Bescheinigung zu den Akten zu bringen. Macht derselbe binnen der Frist von 30 Tagen von seinem Rechte keinen Gebrauch, so wird dasselbe nicht mehr beachtet, sondern im Güter- oder Unterpfandsbuch gelöscht und das Erkenntniß über den Verkauf ertheilt.

Bei dem Wiedererkaufs- und Vorkaufsrecht hat der Gemeinderath ebenfalls den Berechtigten vor der Erkenntnißertheilung von dem neuen Verkaufe zu benachrichtigen und unter Anberaumung einer angemessenen Frist zur Erklärung darüber zu veranlassen, ob und welchen Gebrauch er von seinem Rechte machen wolle, widrigenfalls solches nicht beachtet würde. Wird diese Frist versäumt, so ist wie bei Losungsrechten zu verfahren.

Hierüber ist natürlich stets ein Collegialbeschluß zu fassen.

Widerspricht der Verpflichtete dem Eintrag eines solchen Rechts oder gibt er auf die vom Gemeinderath an ihn ergangene Aufforderung keine Erklärung ab, so ist zu verfahren wie bei dem Eigenthumsvorbehalte §. 13 (oben S. 50—52) ausgeführt wurde.

Pfandgesetz Art. 197.
Haupt-Instruktion §. 196.

§. 16.

Leibgedinge.

Eine der schwersten und auch gefährlichsten Belastungen einer Liegenschaft ist die mit Leibgeding, welche schon die schwersten Verbrechen zur Folge hatte, wenn die Last den Verpflichteten zu drückend erschien und der Tod den Berechtigten nicht nach Wunsch des ersteren erreichte; es ist daher Pflicht des Gemeinderaths, hiebei mit ganz besonderer Sorgfalt zu verfahren. Zunächst sollte der Schultheiß und der Gemeinderath mit Nachdruck darauf hinwirken, daß ein Leibgeding, diese Wurzel alles Haders in Familien, ganz umgangen und die Erhöhung des Kaufschillings, als dessen Theil der Leibgeding in der Wirklichkeit doch erscheint, vorgezogen werde.

Wenn der Gemeinderath den Parthieen die traurigen Erfahrungen, welche man bei Leibgedingsverabreichungen in unserem Vaterland gemacht, und den Fluch, welchen die Vollziehung eines solchen Vertrages schon über Eltern und Kinder, Geschwister und andere Verwandte gebracht hat, im gehörigen Lichte darstellt, so werden seine Bemühungen häufig nicht ohne Früchte bleiben. Beharren die Parthieen dennoch auf der Feststellung eines Leibgedings, so hat der Gemeinderath zu prüfen, ob derselbe mit dem Werth und der Ertragsfähigkeit der Liegenschaft und dem Kaufschilling im richtigen Verhältniß stehe; findet er, daß dieß nicht der Fall ist, so hat er seine Ansicht gegen beide Parthieen auszusprechen, namentlich den Verpflichteten über die Last, welche er auf sich ladet, und deren Folgen zu belehren und zu einer Aenderung des Vertrags beide Theile zu veranlassen.

In gleicher Weise hat er übrigens auch auf der andern Seite dafür zu sorgen, daß die von dem Gut Abtretenden ihre Liegenschaft nicht in einer Weise weggeben, welche ihre fernere Existenz gefährdet.

Beharren die Parthieen auf ihrem Entschluß, so kann natürlich das Erkenntniß nicht aufgeschoben werden; allein der Gemeinderath hat in diesem Falle seine Bedenken und die darauf gebauten Warnungen in dem Protokoll niederzulegen.

Sehr häufig entsteht Streit darüber, welches Surrogat bei Naturalleistungen, die nicht geliefert wurden und nicht geliefert werden können, gegeben werden solle; es ist daher sehr zweckmäßig, wenn von Seiten der Ortsbehörde darauf hingewirkt wird, daß schon in dem Vertrag festgesetzt werde, welche Geldentschädigung für jede einzelne Naturalleistung, wenn diese nicht prästirt werden wolle oder könne, der Berechtigte anzusprechen habe.

Der Leibgeding kann persönlicher oder dinglicher Natur seyn; im letzteren Falle ruht er auf der Liegenschaft und geht auf jeden neuen Erwerber über, im ersteren Falle schließt er blos eine persönliche Verpflichtung des Käufers in sich, welche ganz unabhängig davon ist, ob der Käufer die Liegenschaft, bei deren Erwerbung er den Leibgeding übernommen hat, noch besitzt oder nicht, welche daher im Falle der Veräußerung 2c. auf den neuen Erwerber nicht übergeht. Die Parthieen sind daher, wo einem Kaufvertrag ein Leibgedingsvertrag angehängt ist oder letzterer selbstständig zum gerichtlichen Erkenntniß gebracht wird, darüber zu hören, ob sie den Leibgeding als dingliches oder als persönliches Recht festgestellt haben wollen. Im ersteren Falle ist, wenn etwaige Anstände beseitigt sind, vom Gemeinderath der Eintrag in das Güterbuch, und wo ein solches nicht existirt, in das Unterpfandsbuch zu beschließen und zu vollziehen. Auch in Fällen, wo über die rechtliche Natur nach dem Vertrag kein Zweifel seyn kann, ist der Verpflichtete vor dem Eintrag des Rechts in das öffentliche Buch zur Erklärung darüber aufzufordern. Der Be-

schluß des Eintrags in das Kaufbuch und Vollziehung desselben genügt nur dann, wenn zur Zeit keine Güterbücher in der Gemeinde bestehen. Ohne einen solchen Eintrag kommt dem Leibgeding dingliche Natur nicht zu.

Gesetz vom 21. Mai 1828, Art. 15.
Pfandgesetz Art. 58, 59.

Will der Leibdinger sein Recht durch bestimmte Unterpfänder gesichert haben, so ist zunächst die wahrscheinliche Lebensdauer desselben zu berechnen; es gibt hierüber verschiedene Methoden, allein nach der Ansicht des Verfassers muß bei allen Privatrechtsangelegenheiten die Bestimmung des römischen Rechts zur Anwendung gebracht werden, welche Ansicht dadurch unterstützt ist, daß das K. Justiz-Ministerium in der Instruktion vom 2. Mai 1831 bei den Sportelberechnungen die Anwendung dieser Normen verordnet hat.

Nach dem römischen Recht wird angenommen, daß ein Mensch von

1—20 Jahren noch lebe 30 Jahre,
20—25 „ „ „ 28 „
25—30 „ „ „ 25 „
30—35 „ „ „ 22 „
35—40 „ „ „ 20 „
40—50 so viele Jahre, als zum Antritt des 60sten Jahres fehlen,
50—55 „ „ „ 9 „
55—60 „ „ „ 7 „
60 Jahren bis zu jeglichem Alter 5 Jahre.

Nach der oben erwähnten Sportel-Instruktion vom 2. Mai 1831 sind über 40—45 Jahre noch 18 Jahre,
„ 45—50 „ „ 13 „ anzunehmen.

Ein begonnenes Lebensjahr ist für voll zu erachten.

Der Berechnung der muthmaßlichen Lebensdauer muß ein pfarramtliches Geburts- oder Alterszeugniß zu Grunde gelegt werden.

Steht mehreren Personen ein Leibgeding in ungetheiltem Betrage zu, so ist die Berechnung der Lebensdauer auf das Alter der jüngsten Person zu stützen.

Nach Feststellung der wahrscheinlichen Lebensdauer ist der jährliche Betrag des Leibgedings nach Durchschnittspreisen zu schätzen, von diesem Betrag sind auf die muthmaßliche Dauer des Lebens die Zwischenzinse in Abzug zu bringen, und der Ueberrest ist sofort als die zu versichernde Summe in das Unterpfandsbuch einzutragen und im Uebrigen wie bei der Versicherung von Kapitalien zu verfahren.

Haupt-Instruktion §. 170.

Zuweilen, jedoch nur selten, wird der Fall eintreten, daß der Leibdinger bei Abschluß des Vertrags sich vorbehält, die übergebene Liegenschaft wieder an sich zu ziehen, wenn der Leibgeding nicht gereicht wird.

Kommt ein solches Recht beim gerichtlichen Erkenntniß zur Sprache, so ist nach dem zu verfahren, was oben §. 13 über die Behandlung der Eigenthumsvorbehalte gesagt ist. Bricht ein Gant bei den Pflichtigen aus, so kann in einem solchen Falle der Leibdinger die Liegenschaft mittelst Absonderungsrechts wieder an sich ziehen.

Der Eintrag eines Leibgedings mit solcher Widerruflichkeit der Gutsabgabe in das Güterbuch genügt an sich nicht, es muß vielmehr dieser Eintrag von dem Gemeinderath ausdrücklich beschlossen werden.

Gesetz vom 21. Mai 1828, Art. 32, 71 (Reg.-Bl. S. 383 u. 384).
Pfandgesetz Art. 186.
Haupt-Instruktion §. 195—197.
Minist.-Verf. vom 3. Dez. 1832, §. 69 (Reg.-Bl. S. 497).

Entsteht unter den Partheieen darüber Streit, ob der Leibgeding persönlicher oder dinglicher Natur seye, oder gibt der Verpflichtete die ihm abverlangte Erklärung nicht ab, oder entspinnt sich nur ein Streit über die Größe des Leibgedings, so ist auf Verlangen der einen oder der andern Parthie Vormerkung im

Güter- oder Unterpfandsbuch zu machen, wenn der Nachsuchende seinen Anspruch durch Vorlegung einer Vertragsurkunde (Gesetz vom 23. Juni 1853, Art. 1, Abs. 2) wahrscheinlich macht. Zugleich ist dem Nachsuchenden zur Rechtfertigung seines Anspruchs vor dem zuständigen Richter und zur Nachweisung, daß er seine Klage gerichtlich angebracht habe, eine angemessene Frist unter dem Rechtsnachtheil zu bestimmen, daß nach deren vergeblichem Ablaufe die Vormerkung gelöscht werden würde. Die Löschung der Vormerkung erfolgt von Amtswegen, wenn der Aufgeforderte einen gesetzlichen Verhinderungsgrund nicht aufzuweisen vermag.

Pfandgesetz Art. 197.
Haupt-Instruktion §. 196.

Darüber, daß auch ein persönlicher Leibgedingsanspruch in das Güterbuch eingetragen werden kann, existirt kein Zweifel. Ist mehreren Personen ein Leibgeding im ungetheilten Betrage festgesetzt, so wird es zweckmäßig seyn, wenn in dem Vertrage bestimmt wird, ob und welche Theile im Falle des Todes des Einen oder des Andern wegfallen; ist hierüber nichts bestimmt, so fällt mit dem Tode jedes Berechtigten dessen Kopftheil weg.

§. 17.

Verkäufe im Exekutions- und Gantwege.

Diese unterliegen, obwohl die letzteren von dem Oberamtsgericht genehmigt werden, dennoch dem Eintrag in das Kaufbuch und dem gemeinderäthlichen Erkenntniß.

Vor der Ertheilung des Erkenntnisses hat der Gemeinderath sich zu überzeugen, ob die im Exekutionsgesetze Art. 49—80 vorgeschriebenen Bestimmungen eingehalten worden sind, beziehungsweise ob auf dieselben, wie bei Gantprozessen häufig geschieht, gültig verzichtet worden ist.

Findet er bei Exekutionsverkäufen ein Hinderniß, so hat er dasselbe selbst hinwegzuräumen; hat er einen Zweifel in Gantsachen, so hat er das Oberamtsgericht um Aufklärung zu bitten.

Im Uebrigen ist in einschlagenden Fällen alles Dasjenige zu beobachten, was oben in §. 1—16 gesagt wurde.

§. 18.

Ausspruch des gemeinderäthlichen Erkenntnisses.

Hat der Gemeinderath nach den bisher gegebenen Vorschriften den Vertrag geprüft und alle Anstände beseitigt, oder hat das Gericht über entstandene Prozesse rechtskräftig entschieden, so hat der Gemeinderath zur Erkenntnißertheilung zu schreiten und diese durch einen förmlichen Beschluß auszusprechen, auch den Beschluß zu Protokoll zu nehmen und dort zu unterzeichnen. In größeren Gemeinden wird es angemessener seyn, über die gerichtlichen Erkenntnisse ein eigenes Protokoll zu führen; in kleineren Gemeinden dagegen kann die Erkenntnißertheilung in das Protokoll über gerichtliche Gegenstände oder in das Unterpfandsprotokoll aufgenommen werden.

Ueber den nothwendigen Inhalt dieses Protokolls wird auf das angehängte Formular IX. verwiesen.

Die bisher oft üblich gewesene Bemerkung im Kaufbuch

„gerichtlich erkannt am“

genügt allein nicht, dagegen ist dieser Beisatz im Kaufbuch immer zu machen und das Protokoll, in welchem der Beschluß über die Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses enthalten ist, nach Band und Seite zu bemerken. Der Verfasser hat vorsätzlich über die Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses nur ein Protokoll-Formular gegeben, weil er bei jedem einzelnen Paragraphen ausgeführt hat, was von dem Gemeinderath in gewissen Fällen zu beobachten und namentlich was in das Protokoll niederzulegen ist. Nach den Erfahrungen des Verfassers ist bei zu vielen Formularien dem eigenen Nachdenken zu wenig überlassen und treten gerade dadurch, daß man an Formularien zu sehr gewöhnt wird, in besonderen Fällen leicht Unrichtigkeiten ein.

Im Hinblick auf Art. 9 des Gesetzes vom 23. Juni 1853 (S. 24—26) ist es zweckmäßig, wenn der Gemeinderath den Contrahenten die geschehene Ertheilung des Erkenntnisses eröffnet und Bescheinigung hierüber zu den Akten bringt.

§. 19.

Güterpfleger und Kaufschillings-Verweisung.

Wird der Kaufschilling zu Bezahlung von Pfand- oder andern Schulden verwendet, so ist vom Gemeinderath eine vollständige Verweisung zu fertigen, dem Schuldner zu eröffnen und von ihm anerkennen zu lassen.

Die Sicherung des Vollzugs kann auf dreierlei Weise bewerkstelligt werden:

1) der **Käufer** wird angewiesen, bei Gefahr doppelter Zahlung nur an die in der Verweisung bezeichneten Personen Zahlung zu leisten, und ist ihm zu diesem Zwecke eine Abschrift der Verweisung zuzustellen.

2) Der Gemeinderath beschließt, daß der Käufer den Kaufschilling bei Gefahr doppelter Bezahlung nur dem Gemeinderaths-Collegium übergebe, und dieses hat sodann die Befriedigung der Gläubiger zu besorgen.

3) Der Gemeinderath bestellt einen soliden, zuverlässigen Mann, welcher sich in günstigen Vermögensverhältnissen befindet, als Güterpfleger, und weist den Käufer an, bei Gefahr doppelter Zahlung nur an diesen zu bezahlen. Dem Güterpfleger wird aufgegeben:

   a) den Kaufschilling in Empfang zu nehmen,

   b) die in der Verweisung, wovon ihm Abschrift zuzustellen ist, aufgeführten Gläubiger ꝛc. zu befriedigen,

   c) sich in nächster Gemeinderathssitzung über den Vollzug seines Auftrags durch Vorlegung von Quittungen auszuweisen.

Der Gemeinderath hat bei eigener Verantwortung gewissenhaft dafür zu sorgen, daß der Güterpfleger sich, so bald es ihm nur möglich ist, durch Vorlegung von Quittungen über den ihm aufgetragenen Vollzug der Verweisung rechtfertige. Die Quittungen sind zu den Pfandakten zu nehmen. Dieß hat auch zu geschehen, wenn das Verfahren Ziff. 1 od. 2 gewählt wird.

Der Ortsvorsteher kann nicht zum Güterpfleger gewählt werden.

Gesetz vom 21. Mai 1828, Art. 48.

Die dritte Verfahrungsweise ist den beiden ersten vorzuziehen.

Dem Schuldner steht, wenn er sich bei der Verweisung nicht beruhigt, ein Beschwerderecht an das Oberamtsgericht zu.

Den eingewiesenen Gläubigern ist ein Auszug aus der Verweisung zuzustellen und eine Bescheinigung hiefür zu den Akten zu bringen, auch ist die Verweisung selbst, wo ein bereits bestelltes Pfandrecht vorliegt, oder wenn dieß zwar nicht der Fall ist, aber der Verkäufer sich das Pfandrecht bis zur Bezahlung des Kaufschillings anbedungen hat, in das Unterpfandsbuch einzutragen.

Die Güterpfleger haben, wenn sie auch das Geld längere Zeit aufbewahren, Depositalgebühren nicht anzusprechen, sondern nur ein Taggeld nach Maßgabe der Bestimmungen der K. Verordnung vom 22. Febr. 1841, §. 6 letzt. Abs. und §. 7 lit. d (Reg.-Bl. S. 86 u. 87), welches der wirklichen Zeitversäumniß entspricht. Etwaige Reisekosten und sonstige baare Auslagen dürfen besonders angerechnet werden, es kann übrigens auch in einzelnen besonderen Fällen, nach §. 14 der K. Verordnung vom 14. Juli 1841, eine entsprechende Aversalsumme dem Güterpfleger ausgesetzt werden.

Justiz-Ministerial-Erlaß vom 27/31. Mai 1853.

§. 20.

Erkenntniß über Tauschverträge.

Bei Tauschverträgen ist Behufs der Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses dasjenige zu beobachten, was hinsichtlich des Erkenntnisses über Kaufverträge gesagt wurde.

Werden verpfändete Liegenschaften vertauscht, so darf das gerichtliche Erkenntniß nur dann ertheilt werden, wenn der Pfandgläubiger in den Tausch eingewilligt hat.

Ist der neue Erwerber vollständig in das Schuldverhältniß des früheren eingetreten, hat der Pfandgläubiger ihn als Schuldner angenommen und die gänzliche Entlassung seines bisherigen Schuldners ausdrücklich oder durch unzweideutige Handlungen ausgesprochen, so kann der bisherige Pfandeintrag gelöscht werden, und ist das Pfandrecht auf den neuen Erwerber einzutragen. Ist der bisherige Schuldner nicht gänzlich entlassen, so findet nur ein Pfandrechtsübertrag statt.

Im Uebrigen gilt alles das, was oben zu §. 7 gesagt ist.

§. 21.

Erkenngelder.

Die Gebühren des Gemeinderaths für das gerichtliche Erkenntniß über Kauf- und Tauschverträge betragen bei einem Werth von 100 fl. und weniger 24 kr., von jedem weitern Hundert 12 kr.

Bei der Berechnung des Werths des Vertragsobjekts, wobei ein ungerader Betrag über die letzten 100 fl. immer für voll zu rechnen ist, ist zunächst der von den Betheiligten bestimmte Preis zu Grunde zu legen.

Ist ein solcher nicht bestimmt worden, so tritt zum Behufe des Ansatzes des Erkenngeldes Schätzung durch den Gemeinderath ein.

Wird mit liegenden Gütern zugleich auch Fahrniß verkauft, so ist bei dem Erkenngeld der Werth der letzteren nur in so weit

in Berechnung zu nehmen, als die Fahrniß Zugehörde der verkauften Liegenschaft ist.

An diesen Gebühren haben der Schultheiß, der Rathsschreiber und sämmtliche Mitglieder des Gemeinderaths ganz gleichen Antheil zu nehmen.

Ist der Schultheiß oder ein Gemeinderath zugleich Rathsschreiber, so erhält er einen doppelten Antheil an den Gebühren.

Amtsverweser haben die gleichen Gebühren wie die wirklich angestellten Diener anzusprechen.

Wenn die Gemeinderäthe über nicht exemte Güter erkennen, die mit einem Complexe exemter Güter verbunden sind, über welchen dem betreffenden Gerichtshofe das Erkenntniß zukommt, so wird das Erkenngeld des Gemeinderaths von ihm auf den Grund einer durch ihn vorzunehmenden Taxation dieser Güter angesetzt und bezogen. Sind diese nicht exemte Güter bei dem K. Gerichtshof bereits taxirt, so hat derselbe den Gemeinderath von diesem Werthsbetrag in Kenntniß zu setzen.

Dagegen erhält der Gemeinderath für die blose Einziehung von Notizen zum Zwecke des Erkenntnisses der höheren Behörde keine Belohnung, vorbehältlich jedoch der für besondere Verrichtungen, die hiebei nothwendig werden, wie z. B. Werthsschätzungen ꝛc., den damit bemühten Personen gebührenden Taggelder.

Der Gemeindeaufwärter hat für seine Bemühungen bei Ertheilung des gerichtlichen Erkenntnisses diejenige Gebühr anzusprechen, welche ein auf einem gesetzmäßigen Beschluß des Gemeinderaths beruhendes Regulativ bestimmt.

K. Verordnung vom 1. Juli 1841, §. 1, 3, 5 u. 21.

Formular I.

Kaufvertrag über ein Grundstück unter zehn Morgen.

Oberamtsbezirk O.
Wolldorf,
verhandelt am 5. Juli 1853.

Johann Friedrich Kraft von Wolldorf

verkauft an

Jakob Friedrich Sauer von Aalfeld 4 Morgen Acker im breiten Feld, Markung Wolldorf, neben Kaspar Grau und Ludwig Blind von da um die Summe von

1200 fl. zwölfhundert Gulden.

Bedingungen:

1) . . . .
2) . . . .
3) . . . .
4) Auf die Neuzeit wird in ihrem vollen Umfang verzichtet.
5) . . . .

Vorstehenden Kaufvertrag beurkunden

Verkäufer Käufer

Formular II.

Kaufvertrag über Grundstücke von mehr als zehn Morgen.

Oberamt O.
Kaisersfeld,
verhandelt am 5. Juli 1853.

Kaspar Blind von Kaisersfeld
verkauft an
Christoph Friedrich Kühn von da
ein 2stockiges Wohnhaus samt Hofraum und einer zweibarnigten Scheuer in der Kirchgasse Nro. 60 neben Christoph Müller und Friedrich Bauer
(folgt nun die Beschreibung der einzelnen Grundstücke.)
(Anstatt der Beschreibung der Liegenschaft kann auch gesagt werden:
die Liegenschaft, wie sie in dem angehängten Auszug aus dem Güterbuch von Kaisersfeld einzeln beschrieben ist,
oder:
die Liegenschaft, welche im Güterbuch von Kaisersfeld Band I, Blatt 20—60 beschrieben ist.)
um die Summe von
10,000 fl. zehntausend Gulden.

Bedingungen.

1) . . . .
2) . . . .
3) . . . .
4) Die gesetzliche Reuzeit wird durch

Uebereinkunft der Parthieen auf drei Tage beschränkt.

ꝛc. ꝛc.

Vorstehenden Kaufvertrag beurkunden

Verkäufer Käufer

Der Unterzeichnete beurkundet, daß er heute vorstehenden Kaufvertrag dem Käufer und Verkäufer vorgelesen, und daß beide Theile denselben als richtig anerkannt haben.

O., den 6. Juli 1853.

Gerichtsnotar

(Erfolgt die Beurkundung durch den Schultheißen oder Rathsschreiber, so hat dieser an der Stelle des Notars zu unterzeichnen.

Wird unmittelbar nach der Beurkundung die Ausfolgung der Urkunde vorgenommen, so ist unter die Beurkundung zu setzen:

Die Contrahenten bescheinigen hiemit, je ein Exemplar (eine Abschrift) von vorstehendem Vertrag heute empfangen zu haben.

Verkäufer Käufer

Zur Beglaubigung

Gerichtsnotar)

Formular III.

Tauschvertrag.

Oberamt O.

Kaisersfeld,

verhandelt am 5. Juli 1853.

Ulrich Schwarz von Kaisersfeld

vertauscht an

Bernhard Seeger von da

2 Morgen Acker im alten Hau, Markung Kaisersfeld, neben Jakob Lindner und Eberhard Preß

gegen

3 Morgen Wiesen im tiefen Grund, Markung Kaisersfeld, neben Peter Schwarz und Ludwig Sauer

(ist ein Aufgeld bedungen worden, so ist noch zu setzen:)

und

ein Aufgeld von

50 fl. fünfzig Gulden.

Bedingungen:

2c. 2c.

Vorstehenden Tauschvertrag beurkunden:

T. T.

(Beide Parthieen haben den Vertrag zu unterschreiben.)

Formular IV.

Nebenberedung.

Wolldorf, geschehen am 5. Juli 1853.

Johann Friedrich Kraft von da hat am 5. Juli 1853 an Jakob Friedrich Sauer von Aalfeld 4 Morgen Acker verkauft. Die Contrahenten sind zu Ziffer 1 der Bedingungen dahin übereingekommen, daß, wenn an dem Kaufschilling 600 fl. abbezahlt und die verfallenen Zinsen abgerichtet sind, der Rest des Kaufschillings mit 600 fl. von da an 2 Jahre unaufkündbar, nach deren Ablauf aber mit vierteljähriger Aufkündigung stehen bleiben. Der Zinsfuß und Zinstermin bleibt unverändert.

Dieß beurkunden

Verkäufer Käufer

Formular V.

1. Versteigerungsprotokoll von Privatpersonen.

Oberamtsbezirk O.

Aalfeld,

verhandelt am 5. Juli 1853.

Anwesend:

Schultheiß

Gemeinderath

Jak. Fried. Sauer von Aalfeld verkauft

auf dem Rathhause daselbst im Wege der öffentlichen Versteigerung die hienach speciell beschriebenen Gebäude und Grundstücke an die bei denselben bezeichneten meistbietenden Käufer um den dort beigesetzten Kaufpreis unter folgenden Bedingungen:

rc. rc.

(Hier werden die Bedingungen eingesetzt).

Es werden nun zum Verkauf ausgeboten und treten als Käufer um die einzelnen Gebäude und Grundstücke, die bei denselben bezeichneten Personen mit den bemerkten Kaufpreisen auf:

1) ein zweistockiges Wohnhaus sammt Scheuer unter einem Dach neben der Kirche Nro.

Johann Jakob Höfer von Aalfeld bietet

1000 fl. eintausend Gulden.

T. Käufer.

(Am Schlusse des Protokolls:)

Vorstehende Kaufsverhandlung anerkennt:

Verkäufer.

Die Unterzeichneten beurkunden, daß vorstehendes Versteigerungsprotokoll jedem einzelnen Käufer nach seinem ganzen Inhalte vorgelesen und von diesen Personen als richtig anerkannt worden ist.

Schultheiß Gemeinderath

2. Obrigkeitlich angeordnete Versteigerung.

Oberamtsgerichtsbezirk O.

Aalfeld,

verhandelt am 5. Juli 1853.

Anwesend:
Schultheiß
Gemeinderath

In der Gantsache des ꝛc. (Exekutionssache gegen) wird heute in Anwesenheit des die Gantmasse vertretenden Güterpflegers im Wege der öffentlichen Versteigerung ꝛc.

(wie Formular V. Nro. 1.)

Am Schlusse:

Vorstehende Verhandlung anerkennt

Güterpfleger

Zur Beurkundung

Schultheiß Gemeinderath

3. Bei einem zweiten oder dritten Aufstreich ist entweder ein neues Protokoll anzulegen, oder kann dieser wiederholte Aufstreich dem ersten Protokoll folgendermaßen angehängt werden:

Aalfeld,

verhandelt am 5. Juli 1853.

Anwesend:
Schultheiß
Gemeinderath

Die Liegenschaft des Jakob Sauer von Aalfeld wurde heute wiederholt

im öffentlichen Aufstreich zum Verkauf gebracht, die Kaufsbedingungen verlesen, und die bei jedem einzelnen Grundstück und Gebäude beigesetzten Kaufsanerbietungen gemacht, was beurkundet:

Verkäufer.

(Güterpfleger.)

(Schluß wie oben Ziff. 1.)

(Bei jedem Grundstück ist der Tag der zweiten rc. Versteigerung, der Name der aufgetretenen Käufer und deren Unterschrift beizufügen.)

Formular VI.

1. Einfacher Kaufbuchseintrag.

Wie Formular I.

2. Kaufbuchseintrag über den erlaubten Eintritt eines Andern in den Kauf.

Verhandelt am 8. Juli 1853.

Güterbuch Band Bl.
Gebäude-Kataster Seite

Johann Friedrich Kraft von Wollsdorf

verkauft an

Ludwig Klein von da

4 Morgen Acker im breiten Feld, Markung Wollsdorf, neben Kaspar Grau und Ludwig Blind von da

um die Summe von

1200 fl. zwölfhundert Gulden.

Johann Friedrich Kraft hat dieses

Grundstück am 5. d. M. an Jakob Friedrich Sauer von Aalfeld verkauft, es erklären jedoch heute Kraft und Klein, sowie der zugleich mit ihnen erschienene Jakob Friedrich Sauer, daß in diesen Kauf Ludwig Klein als Käufer eingetreten sey.

(Im Uebrigen wie Formular I.)

Formular VII.

Bescheinigung für die Urkundenausfolgung.

1.

Kaisersfeld, den

Der Kaufvertrag zwischen Kaspar Blind von Kaisersfeld und Christoph Friedrich Kuhn von da, vom 5. Juli 1853, über das bisher im Besitz des Blind befindlich gewesene Hofgut zu Kaisersfeld wurde heute sowohl dem Verkäufer als dem Käufer im Original (in beglaubigter Abschrift) zugestellt, wofür dieselben hiemit bescheinigen:

Verkäufer Käufer

Zur Beurkundung

Schultheiß

2.

Aalfeld, den

Von dem Protokoll über die am 5. Juli 1853 vorgenommene Ver-

steigerung der Liegenschaft des Jakob Sauer von Aalfeld wurde heute dem Verkäufer eine vollständige beglaubigte Abschrift und jedem der Käufer ein beglaubigter Auszug, soweit er ihn betrifft, zugestellt, wofür dieselben hiemit bescheinigen:

Verkäufer Käufer

Zur Beurkundung
Schultheiß

Formular VIII.

N.
Gerichtsbezirks

Summarische Uebersicht
über
das Vermögen
des
N.N.

welcher mit seiner Ehefrau N. geb. N. in ter Ehe und (landrechtlicher Errungenschafts-Gesellschaft, oder: in vertragsmäßigen Güterverhältnissen) lebt,

auf den 1853.

N.N., gegen welchen der Verdacht einer Ueberschuldung vorliegt, besitzt nach angestellter ungefährer Berechnung

Liegenschaft:

im Werthe von . . . .
worunter:
Manns-Beibringen . . .

Weibs-Beibringen . . . . . .
während der Ehe erkauft . . . .
Eigenthum Dritter, namentlich der
Kinder früherer Ehe . . .

—:

Fahrniß:

baares Geld . . . . . .
sonstige Fahrniß . . . .
hievon Competenz des Schuldners und seiner Familie .

—:

—:

Forderungen:

Anlehen . . . .
Güterkaufschillinge . . . . . .
Gewerbsausstände . . . . . .
Rückständiges Heirathsgut bei den Eltern
a) des Mannes . . . . . .
b) der Frau (falls diese gestorben wäre) . . . .

—:

In der Nutznießung der Eltern des Schuldners oder anderer Personen stehendes (hinterfälliges) Vermögen, ebenso unsichere oder bestrittene Posten sind blos innerhalb Falzes zu bemerken und bei ersterem ist das Alter der Nutznießer anzugeben.

Summe
des ganzen Vermögens

—:

Hierauf haften

Schulden:

A. Versicherte . . . .
bevorzugte Zinse (nach Art. 54 des Pfandgesetzes) . . . .

—:·

B. Unversicherte:

a) eingeklagte:

Diese sind einzeln, unter Angabe des Gläubigers, des Rechtsgrundes und des Betrags der Schuld, auch des Tags des ertheilten Zahlungsbefehls aufzuführen.

b) nicht eingeklagte:

nach den bekannten (gewerblichen und sonstigen) Verhältnissen des Schuldners . . . . . .

C. In der Verwaltung, beziehungsweise Nutznießung des Schuldners stehendes, unter dem oben aufgeführten Aktivvermögen begriffenes Vermögen

a) der Kinder . . . . . .

b) anderer Personen (welche zu benennen) . . . . . .

—:·

Summe der Schulden

—:·

Restvermögens

—:·

Das Beibringen der Ehefrau, so weit es wirklich eingebracht worden ist, berechnet sich (unter Annahme des gegenwärtigen Werths der vorhandenen und des Erlöses aus der verkauften Liegenschaft) auf

—:

wodurch sich eine Ueberschuldung ergibt von

—:

Vorstehende Uebersicht beurkundet
am

Der Gemeinderath.

Formular IX.

Protokoll
über
gerichtliches Erkenntniß.

Verhandelt den

Anwesend:
Schultheiß
Gemeinderäthe

Der Kaufvertrag zwischen Joseph Strobel von Kirchheim und Joseph Reiber von da, vom 10. Juli 1853, wie solcher im Kaufbuch Bd. I, Bl. 120 und in den Beilagen zu demselben Nro. 26 enthalten ist, wurde heute Behufs der Entscheidung des gerichtlichen Erkenntnisses vorgelegt.

Nachdem man sich überzeugt hat, daß weder ein Verstoß gegen das Gesetz vom 23. Juni 1853 vorliegt, noch sonst ein Anstand obwaltet, so wurde einstimmig

beschlossen:

1) über den Verkauf gerichtlich zu erkennen,
2) das in dem Kaufvertrag enthaltene Wieder-Erkaufsrecht des Verkäufers in das Güterbuch einzutragen,
3) Accise . . . .
Erkenngeld . . . .
anzusetzen.

(Sind die Partheien beim Erkenntniß anwesend, so haben sie die Eröffnung des Beschlusses zu unterschreiben.)

Zur Beurkundung:

Gemeinderath.

Register.

(Die Zahlen weisen auf die Seiten hin.)

Abfassung, schriftliche, des Kauf- und Tauschvertrags, 5—7.
Abgaben, deren Bezahlung am Kaufschilling, 45. Deren Anbedingung, 26, 46, 49. Gesetzliche, deren Anbedingung 26.
Ablösungsschilling, dessen Anbedingung, 26. Dessen Behandlung beim Erkenntniß, 46, 49.
Absonderungsrecht der Leibdinger, 60.
Accise, deren Betrag, 47. Deren Zahlung, 47. Erhöhung, 47, 48. Befreiung von derselben, 49.
Anbedingung von Nebenkosten, 26.
Anwesenheit der Parthieen beim Erkenntniß, 39.
Anzeige der Gesetzesübertretungen durch die Schultheißen, 32. Durch die Rathsschreiber, 36.
Aufgeld bei Tauschverträgen muß die Vertragsurkunde enthalten, 9, 11.
Ausfolgung der Kaufverträge, 19—22. Strafen wegen deren Unterlassung, 31.

Bedingungen, unerlaubte, 16, 17, 36. Strafen, 31.
Befugnisse der Contrahenten, 39, 40.
Beginn der Wirkung des Gesetzes, 33, 34.
Beglaubigung der Vertragsurkunde, 19, 20. Strafen wegen deren Unterlassung, 31.
Beibringen der Ehefrau, dessen Veräußerung, 40.
Belohnung des Güterpflegers, 64.
Berechnung der Reuzeit, 23, 24. Der Leibgedinge, 59.
Beschluß über das gemeinderäthliche Erkenntniß, 62.
Bevollmächtigte, Abschluß des Vertrags durch dieselben, 5, 7, 40. Ausfolgung von Urkunden an dieselben, 21. Scheinverkäufe durch dieselben, 30. Deren Strafbarkeit, 31, 32.
Bezahlung des Kaufschillings, 63, 64.
Bezeichnung der Vertragsgegenstände muß die Vertragsurkunde enthalten, 9, 10, 11.

Compagnie, deren Bezeichnung in den Vertragsurkunden, 9 und 11.
Contrahenten, die wirklichen, müssen in der Vertragsurkunde genannt seyn, 12, 13. Deren Fähigkeit und Befugniß, 39, 40.

Depositalgebühren haben die Güterpfleger nicht anzusprechen, 64.

Ehefrauen, Veräußerung der beigebrachten Liegenschaften derselben, 40.
Eigenthumsvorbehalt, wahrer, 50—52. Der Leibdinger, 60.
Eine Hand, Verkauf aus derselben, 17, 18. Wiederverkauf aus derselben, 27—29.
Eintritt Dritter in einen abgeschlossenen Vertrag, 12. 13.
Erben, deren Bezeichnung in der Vertragsurkunde, 11.
Erbschaft, Wiederverkauf der durch dieselbe erworbenen Liegenschaft, 27, 28.
Erkenngeld, dessen Betrag und Berechnung, 65, 66.
Erkenntniß des Gemeinderaths, dessen Voraussetzungen, 24 bis 26. Zuständigkeit des Gemeinderaths, 37, 38. Dessen Zeit, 38. Prüfung der Vertragsurkunde, 39. Anwesenheit der Parthieen, 39. Ueber Leibgedinge, 57—61. Ueber Executions- und Gantverkäufe, 61, 62. Dessen Ausspruch, 62. Dessen Eröffnung, 62. Ueber Tauschverträge, 64, 65.
Erwerbstitel, dessen Beachtung beim Erkenntniß, 40, 41.
Executionen, Wiederverkauf der — durch die Gläubiger bei denselben erworbenen Liegenschaften, 27—29.
Executions-Commissäre, Versteigerungen durch dieselben, 16.
Executions-Verkäufe unterliegen der Vorschrift des Art. 7 bis 10 nicht, 17, 18. Eintrag des Pfandrechtsvorbehalts, 52—54. Erkenntniß über dieselben, 61—62.
Exemte Güter, 37, 38. Sind dem Art. 7—10 unterworfen, 17, 18.

Fähigkeit der Contrahenten, 39, 40.
Fahrniß, Abzug des Werths derselben bei Berechnung des Erkenngeldes, 65.
Festtage, an solchen ist die Versteigerung nicht erlaubt, 14.
Feiertage, Vornahme der Versteigerung an solchen, 14.
Firma, deren Bezeichnung in den Vertragsurkunden, 9, 11.

Gant, Wiederverkauf der von den Gläubigern erkauften Liegenschaft, 27—29.
Gantverkäufe unterliegen der Vorschrift des Art. 7—10 nicht, 17, 18. Eintrag des Pfandrechtsvorbehalts 52—54. Erkenntniß über dieselben, 61, 62.
Garantie, des Verkäufers für einen bestimmten Erlös ist verboten, 16, 17.
Gebäude, deren Wiederverkauf ohne Liegenschaften ist unbeschränkt, 17, 28.
Gebühren der Notare, Schultheißen, Rathsschreiber und Gemeinderäthe, 14, 65, 66. Deren Anbedingung, 26. Der Güterpfleger, 64. Der Gemeindeaufwärter, 66.
Geld oder Geldeswerth, dessen Versprechen oder Abgeben bei Versteigerungen ist verboten, 15.
Gemeinden, Verkauf der Liegenschaften derselben, 40.
Gemeinderath, dessen Zuständigkeit bei Erkenntnißertheilungen, 37, 38. Prüfung der Vertragsurkunde, 39.
Gemeinderäthe als Urkundspersonen bei Versteigerungen, 14. Deren Belohnung, 14.
Gesellschaften, deren Bezeichnung in den Vertragsurkunden, 9, 11.
Getränke, Verabreichung derselben bei Versteigerungen ist verboten, 15, 16.
Gewerbsmäßigkeit des Güterhandels, dessen Begriff und Bestrafung, 31, 32.
Gläubiger, Wiederverkauf der von denselben erkauften Liegenschaft, 27, 28.
Grundlasten, deren Behandlung beim Erkenntniß 46, 49. Deren Anbedingung, 26.
Gutsabschnitte, deren Wiederverkauf, 29—30.
Güterbuch, Eintrag des Eigenthumsvorbehalts, 50—52. Des Losungsrechts, 54—57. Des Wiedererkaufsrechts, 56. Des Vorkaufsrechts, 56. Des Leibgedings, 57—61.
Güter, exemte, 37, 38. Sind dem Art. 7—10 unterworfen, 17, 18.
Güterhändler, deren Bestrafung, 31, 32.
Güterpfleger, Aufstellung zum Vollzug der Kaufschillingsverweisung, 63, 64. Dessen Belohnung, 64. Kann der Schultheiß nicht werden, 64.

Haftgeld, dessen Rückgabe und Verdoppelung, 24.
Hand Eine, Verkauf aus derselben, 17, 18, 27, 29.

Kaufbuch, Eintrag des Vertrags in dasselbe, 35, 74, 75. Ersetzt eine besondere schriftliche Urkunde, 6, 7. Dessen Inhalt, 35, 36. Dessen Beglaubigung, 20. Allegation des gerichtlichen Erkenntnisses in demselben, 62.
Kaufpreis, dessen Bezahlung macht die Schriftlichkeit des Kaufvertrags nicht überflüssig, 6.
Kaufschilling, dessen Bezeichnung muß die Kaufsurkunde enthalten, 9, 11. Dessen Verwendung für die Gläubiger des Verkäufers, 41—46. Dessen Verweisung und Bezahlung, 63, 64.
Kaufvertrag, über Gebäude und Grundstücke, dessen schriftliche Abfassung und Unterzeichnung, 5—7.
Kinder, Wiederverkauf der ihnen von den Eltern abgetretenen Liegenschaft, 27, 28.
Körperschaften, Verkauf der Liegenschaften derselben, 40.
Körperschaftszwecke, Wiederverkauf bei Abtretung von Grund-Eigenthum für dieselben, 27, 28.
Kreisregierung, Erlaubniß des Wiederverkaufs durch dieselbe, 27, 29.
Kreuzergeld, dessen Anbedingung unerlaubt, 26.

Lebensdauer, muthmaßliche, 51.
Leibgeding, dessen rechtliche Natur und Behandlung beim gerichtlichen Erkenntniß, 57—61. Surrogat für die Naturalleistungen, 58. Eintrag in's Güterbuch und Unterpfandsbuch, 58. Versicherung durch Unterpfänder, 59. Berechnung, 59. Mehrerer Personen, 60. Eigenthumsvorbehalt bei demselben, 60. Wegfall beim Tode eines der Leibdinger, 61. Streit über denselben, 60, 61.
Leitung der Versteigerungen durch die Notare, Ortsvorsteher oder Rathsschreiber, 14.
Local für Versteigerungen, 14, 15.
Losungsrecht, dessen Behandlung beim Erkenntniß, 54—57.

Minderjährige, Veräußerungen der Liegenschaften derselben, 40.

Namen der Contrahenten muß die Vertragsurkunde enthalten, 9, 10.

Naturalleistungen bei Leibgedingen, 58.
Nebenberedungen, deren Schriftlichkeit, 5, 7, 8. Besondere Urkunden über dieselben, 8, 12. Ueber die Ausübung des Reurechts, 22, 23.
Nebenkosten, deren Anbedingung unerlaubt, 26. Strafen wegen deren Anbedingung, 31.
Nichtigkeit des Vertrags tritt aus Mangel an der Schriftlichkeit oder der Unterzeichnung der Contrahenten ein, 5, 6, 8, 9.
Notare, Leitung der Versteigerungen durch dieselben, 14. Deren Belohnung hiefür, 14. Beglaubigung der Vertragsurkunden durch dieselben, 18—20. Ausfolgung der Urkunden durch dieselben, 20, 21.

Oberämter, deren Zuständigkeit gegen Uebertreter des Gesetzes, 32, 33. Deren Einschreiten gegen dieselben von Amtswegen, 32.
Oberamtsgerichte, deren Zuständigkeit gegen Uebertreter des Gesetzes, 33.
Ort des Vertragsabschlusses muß die Vertragsurkunde enthalten, 9, 11.
Ortsvorsteher, Leitung der Versteigerungen durch dieselben, 14. Belohnung derselben hiefür, 14. Beglaubigung der Vertragsurkunden durch dieselben, 18—20. Ausfolgung der Urkunden durch dieselben, 20, 21. Gebühren für das Erkenntniß, 65, 66. Können nicht zum Güterpfleger gewählt werden, 64.

Parthieen, deren Anwesenheit beim Erkenntniß, 39.
Pfandschulden, deren Behandlung bei der Erkenntnißertheilung, 41—45.
Privatverkäufe, Eintrag des Pfandrechtsvorbehalts, 52—54.
Protokolle über die Versteigerungen, 16. Deren Ausfolgung, 21, 22. Ueber die Ertheilung des gemeinderäthlichen Erkenntnisses, 62.
Provision, deren Anbedingung unerlaubt, S. 26.

Rathhaus, Rathszimmer, Vornahme der Versteigerung auf demselben, 13, 14.
Rathsschreiber, Leitung der Versteigerungen durch dieselben, 14. Belohnung derselben hiefür, 14. Beglaubigung der Vertragsurkunden durch dieselben, 18—20. Ausfolgung der Urkunden durch dieselben, 20, 21. Dessen Pflichten bei Füh-

rung des Kaufbuchs 35—37. Gebühren für das Erkenntniß, 65, 66.
Reuzeit, Bestimmungen über dieselbe, 22—24.

Schenkung, Wiederverkauf der durch dieselben erworbenen Liegenschaft, 27, 28.
Schlüsselgeld, dessen Anbedingung unerlaubt, 26.
Schmusgeld, dessen Anbedingung unerlaubt, 26.
Schriftlichkeit des Kauf- und Tauschvertrags, 5—7. Verzicht auf dieselbe ist unzulässig, 6. Wird durch Bezahlung des Kaufpreises oder Uebergabe und Veränderung des Kaufgegenstandes nicht entbehrlich, 6.
Schulden, deren Behandlung bei der Erkenntnißertheilung, 41—46.
Schultheißen, Leitung der Versteigerungen durch dieselben, 14. Gebühren hiefür, 14. Beglaubigung der Vertragsurkunden durch dieselben, 18—20. Ausfolgung der Urkunden durch dieselben, 20, 21. Gebühren für das Erkenntniß, 65, 66. Können nicht zu Güterpflegern gewählt werden, 64.
Sonntage, an solchen ist eine Versteigerung nicht erlaubt, 14.
Speisen, deren Verabreichung bei Versteigerungen ist verboten, 15, 16.
Staat, Verkauf der Liegenschaften desselben, 40.
Staatszwecke, Wiederverkauf bei Abtretung von Grundeigenthum für dieselben, 27, 28.
Steuern, deren Behandlung beim Erkenntniß, 46, 47.
Stiftungen, Verkauf der Liegenschaften, 40.
Strafen gegen Privatpersonen wegen Verfehlungen bei Versteigerungen, 16, 31. Wegen unerlaubter Uebereinkunft, 17, 31. Wegen unterlassener Beurkundung oder Ausfolgung der Vertragsurkunden, 22, 31. Wegen Anbedingung unerlaubter Nebenkosten, 27, 31. Wegen unerlaubter Stückverkäufe, 29 bis 31. Des Güterhandels, 31, 32. Wegen unterlassener Uebergabe des Vertrags zum Erkenntniß, 36.
— gegen obrigkeitliche Personen, welche das Gesetz übertreten, 32, 33.
Streit über Leibgedinge, 60, 61. Ueber Eigenthumsvorbehalte, 52. Ueber Wiedererkaufs-, Vorkaufs- und Losungsrechte, 57.
Stückverkäufe, verbotene, 27—30. Strafen, 31.

Tag des Vertragsabschlusses muß die Vertragsurkunde enthalten, 9.
Tageszeit der Versteigerungen, 14.
Tauschvertrag über Gebäude und Grundstücke, dessen schriftliche Abfassung und Unterzeichnung, 5, 8, 9. Unterliegt dem Art. 7—10 nicht, 17. Dessen Klagbarkeit wird durch Schriftlichkeit und Vollziehung von der einen Seite begründet, 9. Aufgeld bei demselben, 9, 11. Erkenntniß über denselben, 64, 65.
Tod eines der Leibdinger, 61.
Trinkgeld, dessen Anbedingung unerlaubt, 26.

Uebergabe des Kaufgegenstandes macht die Schriftlichkeit des Vertrags nicht entbehrlich, 6.
Unterhändler, deren Belohnung, 26. Deren Bestrafung beim Güterhandel, 31, 32.
Untersuchung der Gesetzesübertretungen, 32.
Unterpfandsbuch, Eintrag des wahren Eigenthumsvorbehalts, 50—52. Des Pfandrechtsvorbehalts, 52—54. Des Losungsrechts, Wiedererkaufsrechts, Vorkaufsrechts, 54—57. Des Leibgedings, 57—61.
Unterzeichnung des Kauf- und Tauschvertrags, 5—7. Im Kaufbuch, 35.
Unversicherte Schulden, deren Behandlung bei der Erkenntnißertheilung, 45, 46.
Urkunde des Vertrags, deren Erfordernisse, 9—12. Deren Beglaubigung, 18—20. Deren Ausfolgung, 19—22. Ueber die Nebenberedungen, 8, 12.
Urkundspersonen bei Versteigerungen, 14. Deren Belohnung, 14.

Verabreichung von Speisen und Getränken bei Versteigerungen ist verboten, 15, 16.
Verkäufer, dessen Zahlungsunfähigkeit, 46.
Versicherung des Kaufschillings, 52—54. Der Leibgedinge, 59.
Versprechen von Geld und Geldeswerth für das Aufschlagen bei Versteigerungen verboten, 15.
Vertragsurkunde, deren nothwendiger Inhalt, 9—12. Deren Beglaubigung, 18—20. Deren Ausfolgung, 20, 21. Deren Aufbewahrung, 37. Deren Prüfung, 39.
Versteigerungen, Vorschriften für dieselben, 13—16. Ver-

zicht auf die Reuzeit bei denselben, 22, 23. Strafen wegen Verfehlungen bei denselben, 31.
Versteigerungs-Protokolle, deren Inhalt, 16. Deren Beglaubigung, 20. Ausfolgung derselben, 21, 22.
Verweisung des Kaufschillings, 63, 64. Vollzug derselben, 63, 64. Eröffnung derselben an den Schuldner, 64. Beschwerderecht dagegen, 64.
Verzicht auf die Schriftlichkeit ist unzulässig, 6. Auf die Reuzeit, 24—26.
Vorkaufsrecht, dessen Behandlung beim Erkenntniß, 54—57.
Vorschub beim Güterhandel, dessen Bestrafung, 31, 32.

Wiedererkaufsrecht, dessen Behandlung beim Erkenntniß, 54—57.
Wiederverkauf von Liegenschaften, 27—29. Der vor dem 4. Juli 1853 erworbenen Liegenschaften, 33, 34.
Wirthshaus, Versteigerung in demselben, 14—15.

Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers, 46.
Zehen Morgen Grundstücke und darüber, Verkauf derselben, 17—30.
Zehrungsaufwand, dessen Anbedingung unerlaubt, 26.
Zeit der Ertheilung des Erkenntnisses, 24—26, 38. Des Wiederverkaufs, 27—29, 34, 35.
Zieler, Verweisung des Verkäufers auf dieselben beim Wiederverkauf ist unstatthaft, 16, 17.
Zurückforderung bezahlter unerlaubter Nebenkosten, 26.
Zurückgabe der Verkaufsgegenstände an Zahlungsstatt ist unstatthaft, 17.
Zuständigkeit des Gemeinderaths bei Erkenntnißertheilungen, 37, 38.
Zwischenhändler, deren Bestrafung beim Güterhandel, 31, 32.




Druck der J. B. Metzler'schen Buchdruckerei in Stuttgart.





